Comune di Empoli

Città Metropolitana di Firenze

PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014

Giovanni Parlanti
Progettista

Gabriele Banchetti
Responsabile VAS e censimento P.E.E.

Geo Eco Progetti
Aspetti Geologici

H.S. Ingegneria s.r.l.
Simone Pozzolini
Elia Degli Innocenti
Aspetti Idraulici

Emanuele Bechelli
Collaborazione al progetto e PEBA

Chiara Balducci
Elaborazione grafica e GIS

Studio Gracili Associato
Consulenza legale

Alessio Mantellassi
Sindaco

Alessandro Annunziati
Responsabile del Procedimento

Martina Gracci
Valentina Acquasana
Monica Salvadori
Settore IV – Gestione del Territorio

Romina Falaschi
Garante dell'Informazione e della Partecipazione

All. **B**

Schede Norma

Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni
e dell'accoglimento delle osservazioni a seguito della riadozione

STATO SOVRAPPOSTO

Adottato con Del. C.C. n. del

Approvato con Del. C.C. n. del

Febbraio 2026



INDICE

U.T.O.E. 3 EM....4
ID* 3.1 – Loc. Castelluccio – S.P. 11 Via Lucchese....5
ID* 3.2 – Loc. Pagnana – S.P. 11 Via Lucchese – Via Nuova di Pagnana....9
~~ID* 3.3 – Loc. Avane – Via del Borghetto....15~~
ID 3.4 – Loc. Castelluccio – S.P. 11 Via Lucchese....20
ID 3.5 – Loc. Pagnana – Via Nuova di Pagnana....25
ID 3.6 – Loc. Terrafino – Via di Bronciana....29
ID 3.7 – Loc. Terrafino – Via I Maggio....33
PUC 3.1 – Loc. Marcignana – Via val d'Elsa....37
PUC 3.2 – Loc. Terrafino – Via Partigiani d'Italia – Via della Pace....42
PUC 3.3 – Loc. Terrafino – Via del Castelluccio....47
PUA_AT 3.1 – Loc. Le Case – Via Livornese....52
PUA_AT* 3.2 – Loc. Terrafino – Via Alcide De Gasperi – Via val d'Elsa....57
PUA_AT* 3.3 – Loc. Le Case – Via Livornese....64
PUA_AT* 3.4 – Loc. Castelluccio – Via del Castelluccio....70
PUA_AT* 3.5 – Loc. Le Case – Via Livornese....77
PUA_RQ 3.1 – Loc. Le Case – Via Livornese....83
OP* 3.1 – Loc. Pagnana – Via nuova di Pagnana....90
OP* 3.2 – Loc. Pagnana – Via della Motta....95
OP* 3.3 – Loc. Pagnana – S.P. 11 Via Lucchese....99
~~**U.T.O.E. 4 EM....104**~~
~~PUA_AT 4.1 – Loc. Ponte a Elsa – Via Senese Romana....105~~
U.T.O.E. 5 EM....110
ID 5.1 – Loc. Monteboro – S.R. 429 di Val d'Elsa....111
PUA_AT* 5.1 – Loc. Sant'Andrea – Fontanella – Via dello zuccherificio....115
PUA_RQ 5.1 – Loc. Monterappoli – Via Salaiola....123
PUA_RQ 5.2 – Loc. Villanova – Via S. Donato in Poggio....128
U.T.O.E. 6 EM....132
ID 6.1 – Loc. Pozzale – Via Val d'Orme....133
ID 6.2 – Loc. Villanova – Via Piovola....137
ID 6.3 – Loc. Villanova – Via Sottopoggio per S. Donato....141
~~OP* 6.1~~ ID* 6.4 – Loc. Corniola – Via Sottopoggio....145
ID* 6.5 – Loc. Villanova – Via Piovola....152
ID* 6.6 – Loc. Villanova – Via Piovola....158

ID 6.7 – Loc. Pozzale – Via Val d'Orme....163
PUA_AT 6.1 – Loc. Pozzale – Via Carlo Cattaneo....167
PUA_AT 6.2 – Loc. Pozzale – Via Val d'Orme....174
PUA_AT 6.3 – Loc. Corniola – Via del convento....181
PUA_RQ 6.1 – Loc. Pozzale – Via Val d'Orme....189
PUA_RQ 6.2 – Loc. Pozzale – Via d'Ormicello....194
~~OP* 6.1 – Loc. Corniola – Via Sottopoggio....202~~
OP* 6.2 – Loc. Corniola – Strada Provinciale di Salaiola....207
OP* 6.3 – Loc. Pozzale – Via delle Lame....211
OP* 6.4 – Loc. Villanova – Via Piovola....216
OP* 6.5 – Loc. Villanova – Via Piovola....221
U.T.O.E. 7 EM....225
ID 7.1 – Loc. Empoli – Via Leopoldo Giuntini....226
ID 7.2 – Loc. Empoli – Via di Pratignone....230
ID 7.3 – Loc. Empoli – Via Ponzano....235
ID 7.4 – Loc. Empoli – Viale Bruno Buozzi....239
ID 7.5 – Loc. Pontorme – Strada Statale 67....243
ID 7.6 – Loc. Empoli – Via di Pratovecchio....247
PUC 7.1 – Loc. Pontorme – Via di Cortenuova....251
PUC 7.2 – Loc. Ponzano – Via Ponzano....256
PUC 7.3 – Loc. Ponzano – Via Ponzano....262
PUC 7.4 – Loc. Ponzano – Via dell'Olivo....268
PUC 7.5 – Loc. Ponzano – Via dell'Olivo....274
PUC 7.6 – Loc. Empoli – Via Luigi Pirandello....280
~~PUC 7.7 – Loc. Empoli – Via Luigi Lazzeri....284~~
PUC 7.8 – Loc. Empoli – Via A. Gentileschi – Via Bicci Di Lorenzo....289
PUC 7.9 – Loc. Empoli – Via Caravaggio....295
PUC 7.10 – Loc. Empoli – Via Luca Signorelli....300
PUC 7.11 – Loc. Empoli – Via Luca Signorelli....305
PUC 7.12 – Loc. Empoli – Via Piovola....311
PUA_AT 7.1 – Loc. Empoli – Via Serravalle a S. Martino....316
PUA_AT 7.2 – Loc. Empoli – Strada Statale 67....322
PUA_AT 7.3 – Loc. Empoli – Via della Piccola....330
PUA_AT* 7.4 – Loc. Empoli – Via Falcone e Borsellino....343
PUA_RQ 7.1 – Loc. Empoli – Viale IV Novembre....348

PUA_RQ 7.2 – Loc. Empoli – Viale dei Cappuccini.....354
PUA_RQ 7.3 – Loc. Pozzale – Via Val d'Orme.....359
PUA_RQ 7.4 – Loc. Empoli – Via di Pratignone.....364
PUA_RQ 7.5 – Loc. Empoli – Via Viaccia.....369
OP* 7.1 – Loc. Empoli – Via della Tinaia.....374
OP* 7.2 – Loc. Empoli – Via di S. Martino – Via Margotti.....380
OP 7.3 – Loc. Empoli – Via di Serravalle.....383
U.T.O.E. 8 EM.....387
OP* 8.1 – Loc. Arnovecchio – Via del Piano all'Isola.....388
OP* 8.2 – Loc. Tinaia – Via della Tinaia.....392
OP* 8.3 – Loc. Tinaia – Via del Piano della Tinaia.....395

XXXXXX Testo aggiunto a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute

~~XXXXXX~~ Testo cassato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute

XXXXXX Testo aggiunto a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della riadozione

~~XXXXXX~~ Testo cassato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della riadozione

U.T.O.E. 3 EM

ID* 3.1 – Loc. Castelluccio – S.P. 11 Via Lucchese

U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n. 2.1 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.14 – Disciplina del territorio urbano



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	af - Area fondiaria per accentramento edificato

	vpr – verde privato



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al consolidamento e riqualificazione di un'attività esistente posta in prossimità dell'area produttiva di Castelluccio. L'area è connessa alla viabilità principale S.P. 11 dalla quale ha un accesso diretto.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA.

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

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è produttivo-artigianale. L'area ricade in zona territoriale omogenea D ai sensi del D.M. 1444/1968. [1]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Fondiaria (SF):	3.449 mq (area af + vpr)
Superficie Edificabile (SE):	170 mq di *riuso*
Indice di Copertura (IC):	30%
Altezza del fronte (HF):	10 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	~~45%~~ 60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [2]
Superficie minima d'intervento (SMI):	3.449 mq

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [3]

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

L'edificazione derivante dal recupero dell'attività esistente è ammessa all'interno dell'area indicata come "af" nello schema grafico.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

[1] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[2] Modificato a seguito di osservazione n. 60
[3] Modificato a seguito di osservazione n. 0

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

Dovranno essere previsti parcheggi in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo la destinazione ammessa.

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

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

L'intervento potrà perseguire le indicazioni riportate nelle "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023 all'interno del **Patto per il verde** come indicato all'art. 64 delle NTA del POC, con le finalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR E DEL PTCP

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'eventuale edificato di pregio circostante, in coerenza con l'***obiettivo 3*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Assicurare che i nuovi interventi edilizi siano coerenti per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti, in coerenza con l'***obiettivo 1*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

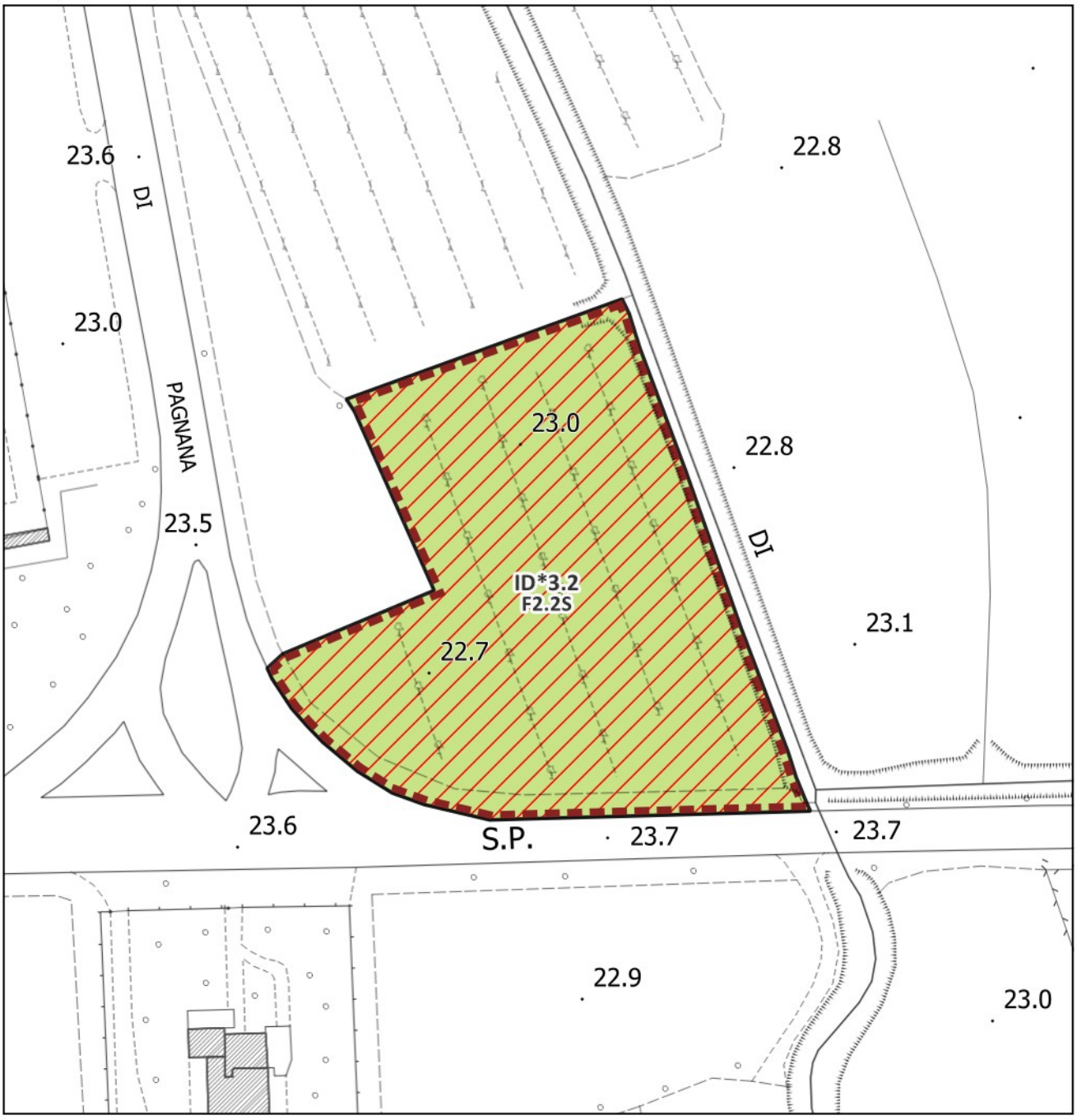
Dovranno essere mantenuti gli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione ed isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica; a tal proposito dovranno essere incentivate azioni di mitigazione paesaggistica dell'intervento al fine di impedire il degrado fisico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità, in coerenza con l'art. 3 delle NTA del PTCP.

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

ID* 3.2 – Loc. Pagnana – S.P. 11 Via Lucchese – Via Nuova di Pagnana [4]

U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n. 2.1 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.12, 3.13, 3.14 – Disciplina del territorio urbano

STATO ADOTTATO



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

[4] Modificato a seguito dell'osservazione n. 0

STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE

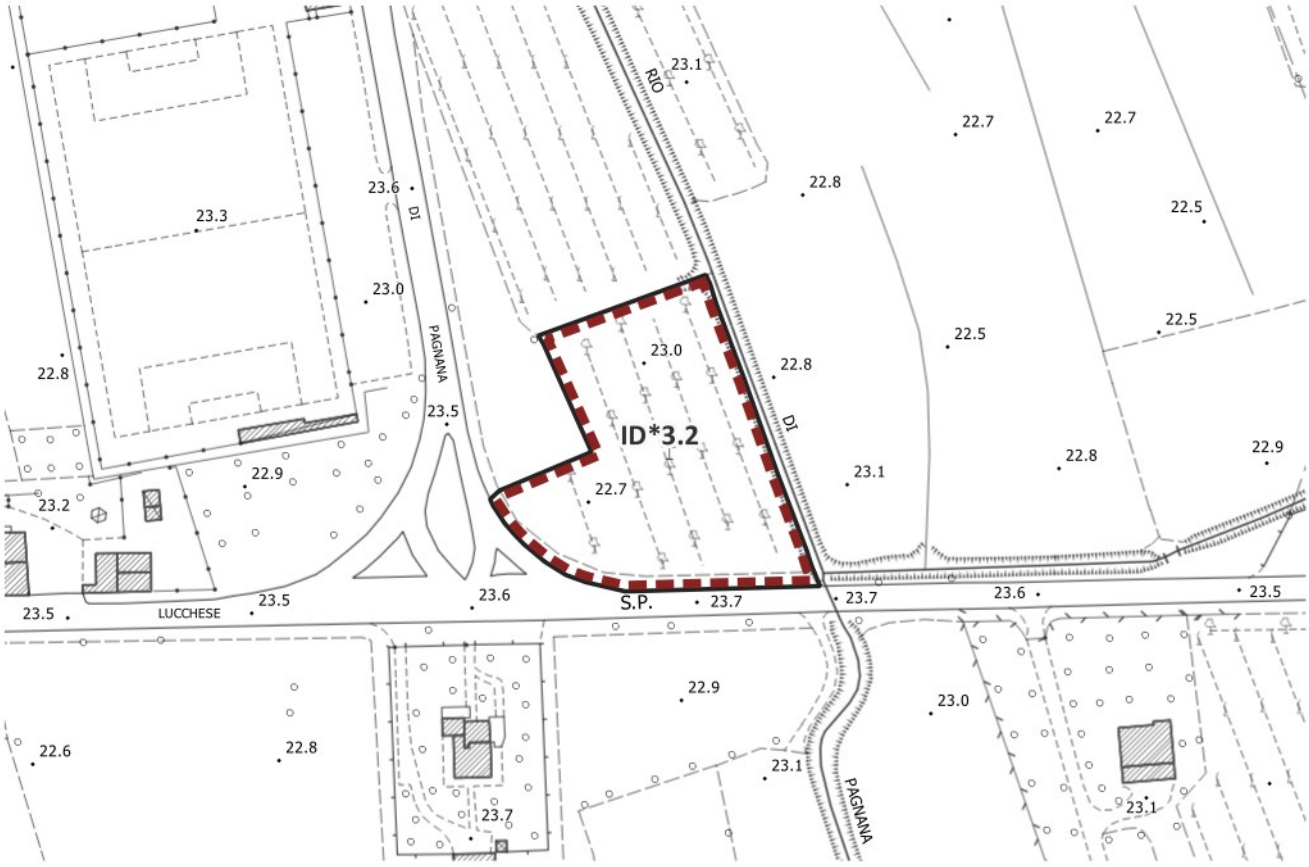


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	F2.2~~s~~ sp– area verde sportivo di progetto



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento recepisce la strategia **E_11** del P.S.I.C.T., volta alla realizzazione di nuove aree sportive-ricreative, tra le quali un'area di addestramento, esposizione e gare canine, attrezzature commerciali per la vendita e somministrazione di prodotti dedicati e una zona veterinaria. L'area oggetto di intervento è in continuità con l'impianto sportivo esistente di Pagnana.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA.

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. 34.4 delle NTA del PO, di cui al comma 11.

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

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. 21.8 comma 2 delle NTA del PO. [5]

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è attrezzature sportive per addestramento cani, attrezzature commerciali per la vendita e somministrazione di prodotti dedicati e una zona veterinaria. L'area ricade in zona territoriale omogenea F ai sensi del D.M. 1444/1968. [6]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Fondiaria (SF):	4.412 mq (area F2.2S)
Superficie Edificabile (SE):	1.200 mq
Indice di Copertura (IC):	30%
Altezza del fronte (HF):	7,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	~~45%~~ 60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [7]
Superficie minima d'intervento (SMI):	4.412 mq

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [8]

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

[5] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[6] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[7] Modificato a seguito di osservazione n. 60
[8] Modificato a seguito di osservazione n. 0

La *nuova edificazione* è ammessa all'interno dell'area indicata come "F2.2S" nello schema grafico.

Dovranno essere previsti parcheggi in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo le diverse destinazioni. Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

Almeno il 50% della superficie a verde sportivo deve essere occupata da aree verdi. I campi da gioco potranno essere realizzati nella restante parte.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

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

Dovranno essere inserite opportune fasce di filtro ambientale e paesaggistico nelle aree attorno al comparto a contatto con il territorio rurale.

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

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS.

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

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR E DEL PTCP

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'eventuale edificato di pregio circostante, in coerenza con l'***obiettivo 3*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Assicurare che i nuovi interventi edilizi siano coerenti per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti, in coerenza con l'***obiettivo 1*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Dovranno essere mantenuti gli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione ed isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica; a tal proposito dovranno essere incentivate azioni di mitigazione paesaggistica dell'intervento al fine di impedire il degrado fisico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli

elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità, in coerenza con l'art. 3 delle NTA del PTCP.

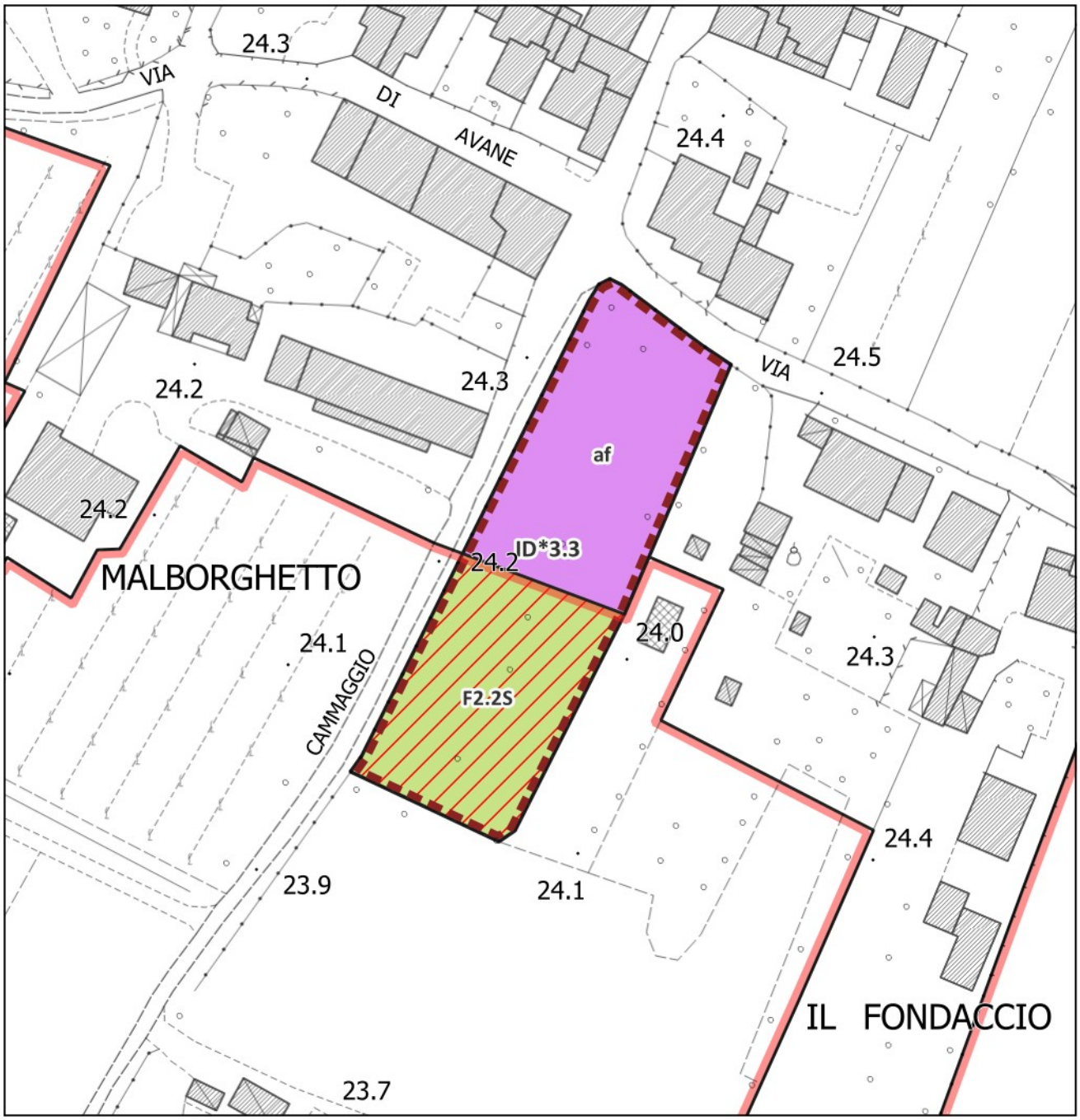
Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.



N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

~~ID* 3.3 – Loc. Avane – Via del Borghetto~~ [9]

~~U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n. 2.1 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.11 – Disciplina del territorio urbano~~



~~Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000~~

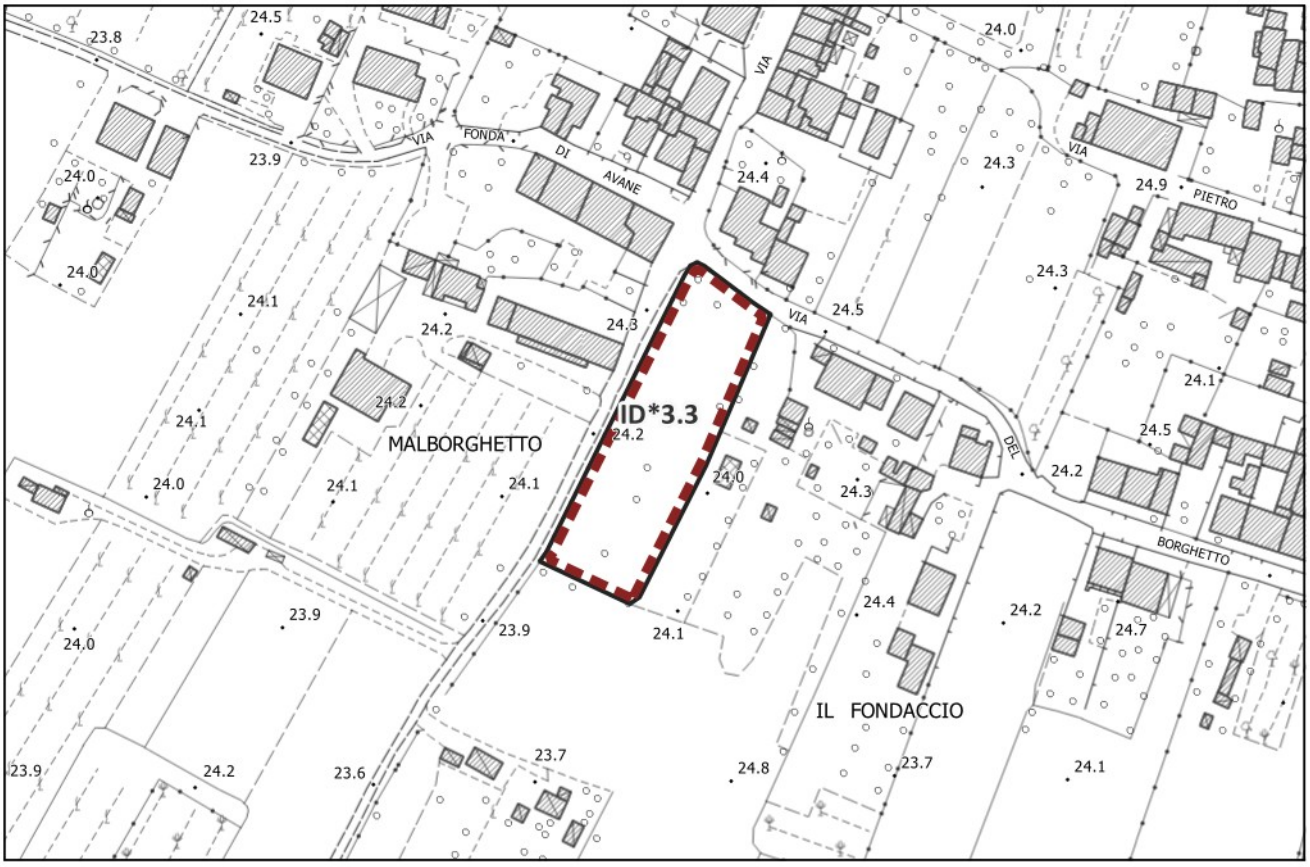
	~~af - Area fondiaria per accentramento edificato~~

	~~F2.2S– area verde sportivo di progetto~~

[9] Modificato a seguito di osservazione n. 182



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



~~Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000~~

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al potenziamento dei servizi locali e territoriali attraverso la realizzazione di attrezzature sportive (padel), con l'obiettivo allo stesso tempo di completare il margine urbano, dotandolo di appositi servizi ricreativi e per lo svago.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA.

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. 34.4 delle NTA del PO, di cui al comma 11.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per la parte esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è attrezzature sportive, campi sportivi.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Fondiaria (SF):	1.230 mq (af)
Superficie area sportiva:	1.110 mq (F2.2S)
Superficie Edificabile (SE):	400 mq
Indice di Copertura (IC):	30%
Altezza del fronte (HF):	4,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	45%
Superficie minima d'intervento (SMI):	1.230 mq

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La *nuova edificazione* finalizzata alla realizzazione di strutture di servizio all'attività da svolgere (reception, magazzini, spogliatoi, ecc..) è ammessa all'interno dell'area indicata come "**af**" nello schema grafico posta all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato.

Almeno il 50% della superficie a verde sportivo deve essere occupata da aree verdi. I campi da gioco potranno essere realizzati nella restante parte.

Nella porzione esterna al Territorio Urbanizzato, indicata come "**F2.2S**" è ammessa esclusivamente la realizzazione di impianti sportivi, nonché strutture accessorie e funzionali agli impianti sportivi da realizzarsi con strutture leggere (tensostrutture, pergolati ecc..).

Dovranno essere previsti parcheggi in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo la destinazione ammessa.

~~Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.~~

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

~~Dovranno essere inserite opportune fasce di filtro ambientale e paesaggistico nella aree attorno al comparto a contatto con il territorio rurale.~~

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

~~6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)~~

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

- ~~Messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione e alberature stradali, di cui al punto 1.1 delle NBS;~~
- ~~Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS;~~

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

~~7. PRESCRIZIONI PIT-PPR E DEL PTCP~~

~~Dovranno essere mantenuti gli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione ed isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica; a tal proposito dovranno essere incentivate azioni di mitigazione paesaggistica dell'intervento al fine di impedire il degrado fisico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità, in coerenza con l'art. 3 delle NTA del PTCP.~~

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

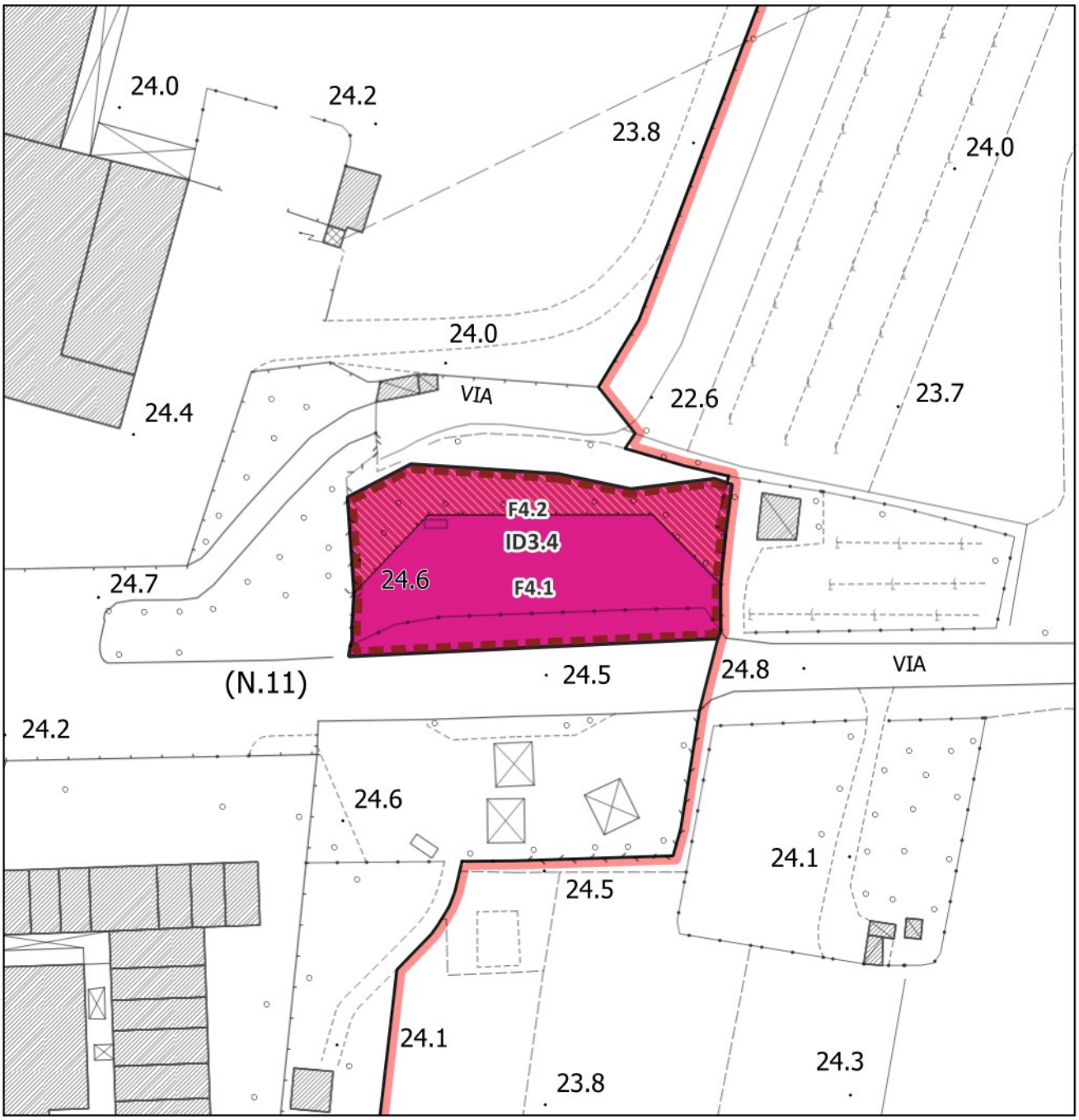


~~**N.B.** Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento~~

ID 3.4 – Loc. Castelluccio – S.P. 11 Via Lucchese [10]

U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n.3.10, 3.11 – Disciplina del territorio urbano

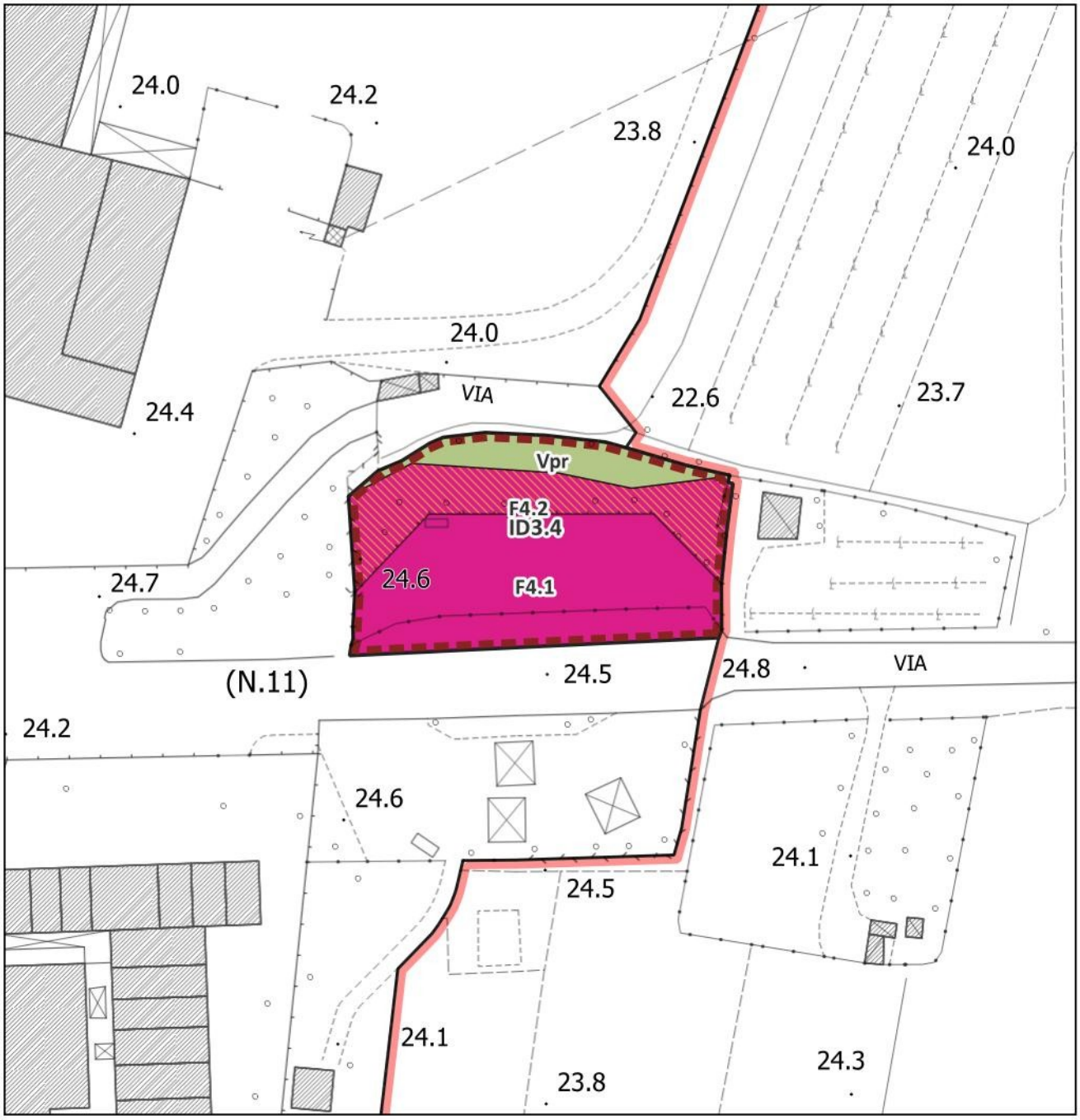
STATO ADOTTATO



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

[10] Modificato a seguito di osservazione n. 0 e 40

STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE



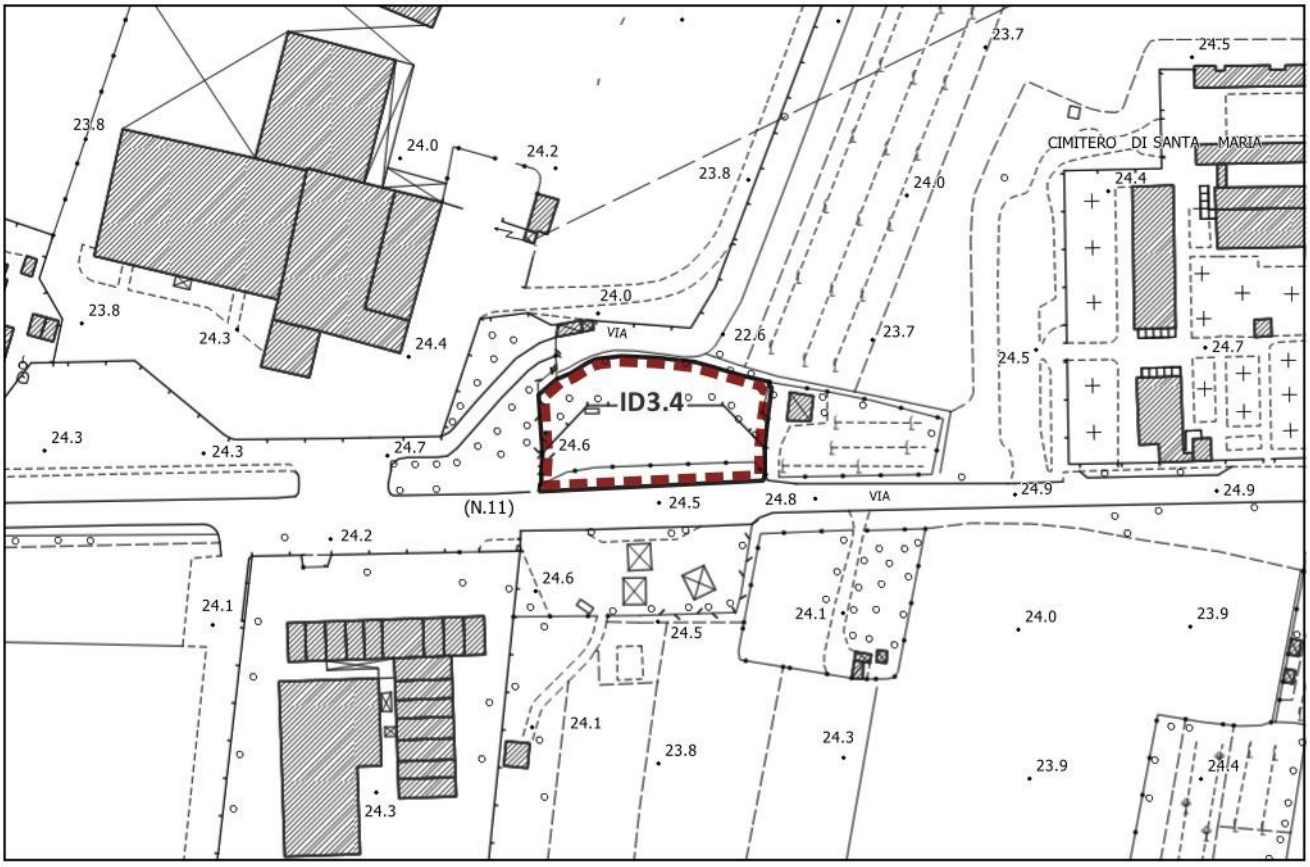
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	impianto tecnologico esistente (F4.1)
	Verde privato (Vpr)

	impianto tecnologico di progetto (F4.2)



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato all'ampliamento dell'impianto distributore carburante esistente per il potenziamento dell'attività.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è distributore carburante e commerciale legato all'attività. L'area ricade in zona territoriale omogenea D ai sensi del D.M. 1444/1968.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Area impianto tecnologico esistente (F4.1):	1.118 mq
Area impianto tecnologico di progetto (F4.2):	518 mq
Superficie Edificabile (SE):	Ampliamento del ~~30%~~ 10% dell'esistente
Indice di Copertura (IC):	40%
Altezza del fronte (HF):	7 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	~~55%~~ 60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [11]

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO.

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

E' ammessa la riqualificazione complessiva dell'area per ampliamento dell'attività secondo un disegno unitario tra l'area esistente (F4.1) e l'area in ampliamento (F4.2).

E' ammessa la realizzazione di impianti tecnologici e servizi accessori all'attività come autolavaggi, oltre a strutture leggere e temporanee per lo svolgimento dell'attività e aree di sosta ed aree attrezzate per picnic e ricreazione.

E' ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici su edifici, tettoie e pensiline per la ricarica elettrica dei veicoli. Tali manufatti non concorrano alla definizione della **SE**.

Altezze del fronte superiori a quelle indicate nel paragrafo **4** sono consentite esclusivamente per le pensiline di rifornimento mezzi che peraltro sono escluse dal calcolo della Superficie coperta. Detti limiti prevalgono sui parametri definiti dalla zona urbanistica di appartenenza.

[11] Modificato a seguito di osservazione n. 60

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

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

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

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

L'intervento potrà perseguire le indicazioni riportate nelle "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023 all'interno del **Patto per il verde** come indicato all'art. 64 delle NTA del POC, con le finalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR E DEL PTCP

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'eventuale edificato di pregio circostante, in coerenza con l'***obiettivo 3*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

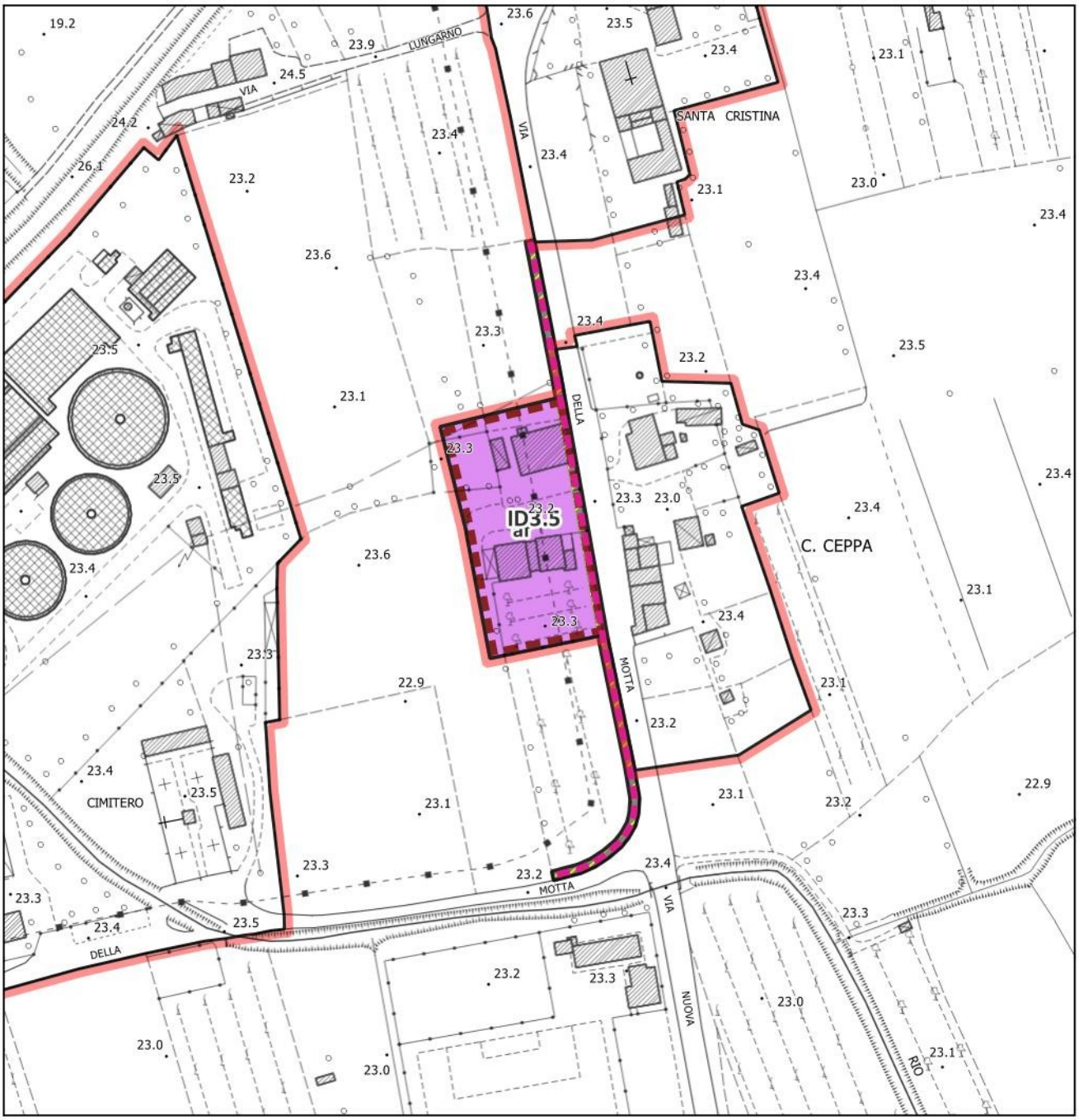
Assicurare che i nuovi interventi edilizi siano coerenti per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti, in coerenza con l'***obiettivo 1*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Dovranno essere mantenuti gli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione ed isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica; a tal proposito dovranno essere incentivate azioni di mitigazione paesaggistica dell'intervento al fine di impedire il degrado fisico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità, in coerenza con l'art. 3 delle NTA del PTCP.

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

ID 3.5 – Loc. Pagnana – Via Nuova di Pagnana [12]

U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n.3.12, 3.13, 3.14 – Disciplina del territorio urbano



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

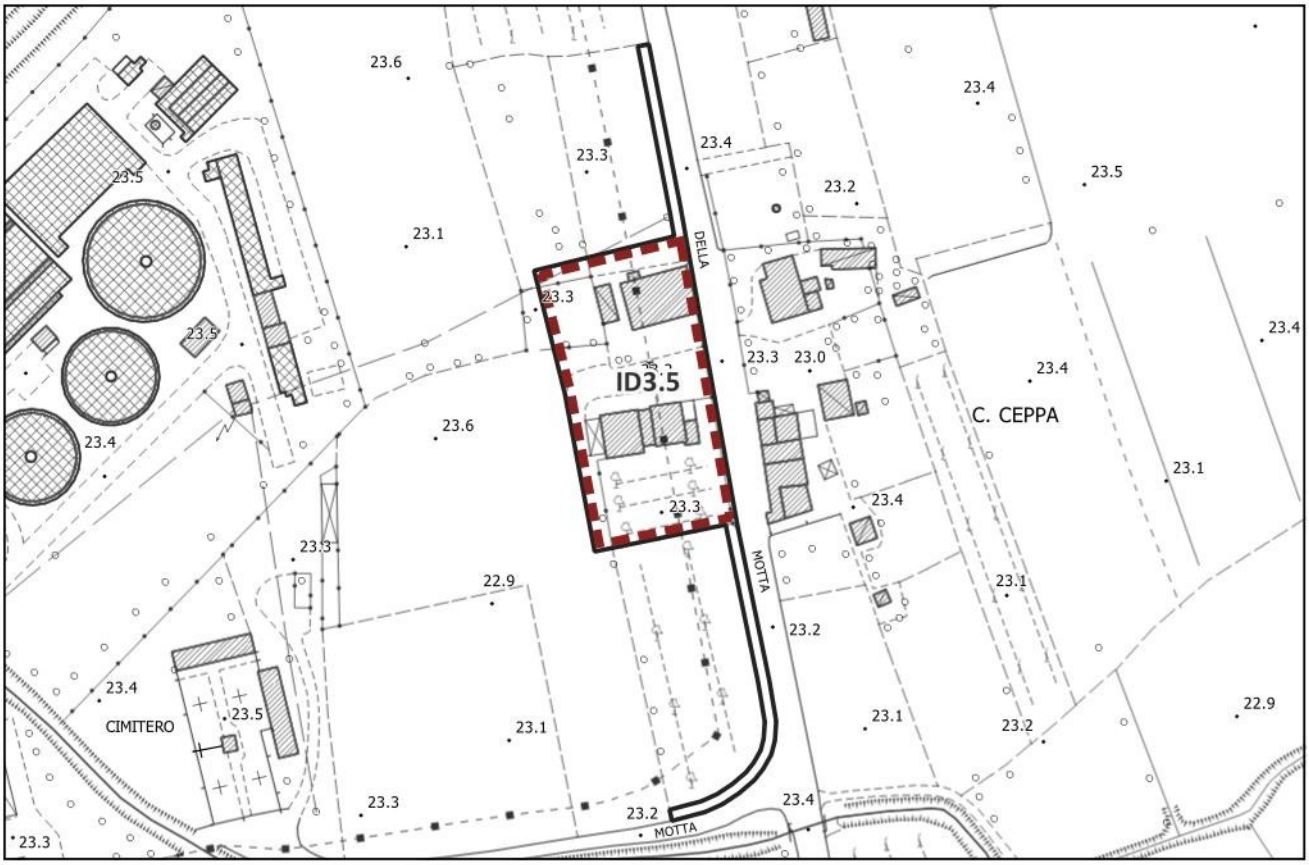
	af - Area fondiaria per accentramento edificato

	Percorso ciclo-pedonale di progetto

[12] Modificato a seguito di osservazione n. 117



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione del tessuto insediativo esistente e all'acquisizione di aree per la realizzazione di una pista ciclo-pedonale in Via nuova di Pagnana.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto Convenzionato, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA e dell'art. 10 delle NTA.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale. L'area ricade in zona territoriale omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968. [13]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	3.446 mq
Superficie Fondiaria (SF):	2.781 mq (area af)
Superficie Edificabile (SE):	900 mq comprensiva della SE esistente (circa 730 mq)
Indice di Copertura (IC):	35%
Altezza del fronte (HF):	7,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche)
Tipologie edilizie:	monofamiliare e/o bifamiliari
Superficie minima d'intervento (SMI):	3.446 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Percorso ciclo-pedonale di progetto:* da cedere area alla Pubblica Amministrazione per futura realizzazione di pista ciclo-pedonale

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [14]

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

L'intervento è subordinato all'impegno di cessione delle aree alla Pubblica Amministrazione finalizzate ad un futura realizzazione di pista ciclo-pedonale lungo Via Nuova di Pagnana, per una profondità di almeno 3 metri.

L'effettiva quantificazione delle aree da cedere sarà definita in sede di progetto dell'Intervento Diretto Convenzionato di cui all'art. 10 comma 3 delle NTA del PO.

[13] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[14] Modificato a seguito di osservazione n. 0

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

Sugli edifici presenti all'interno dell'area indicata come "af" nello schema grafico, sono ammessi gli interventi previsti dalla classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente, con contestuale loro ampliamento secondo i parametri riportati al **paragrafo 4**.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate.

Dovranno essere previsti parcheggi in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo la destinazione ammessa.

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

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

L'intervento potrà perseguire le indicazioni riportate nelle "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023 all'interno del **Patto per il verde** come indicato all'art. 64 delle NTA del POC, con le finalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

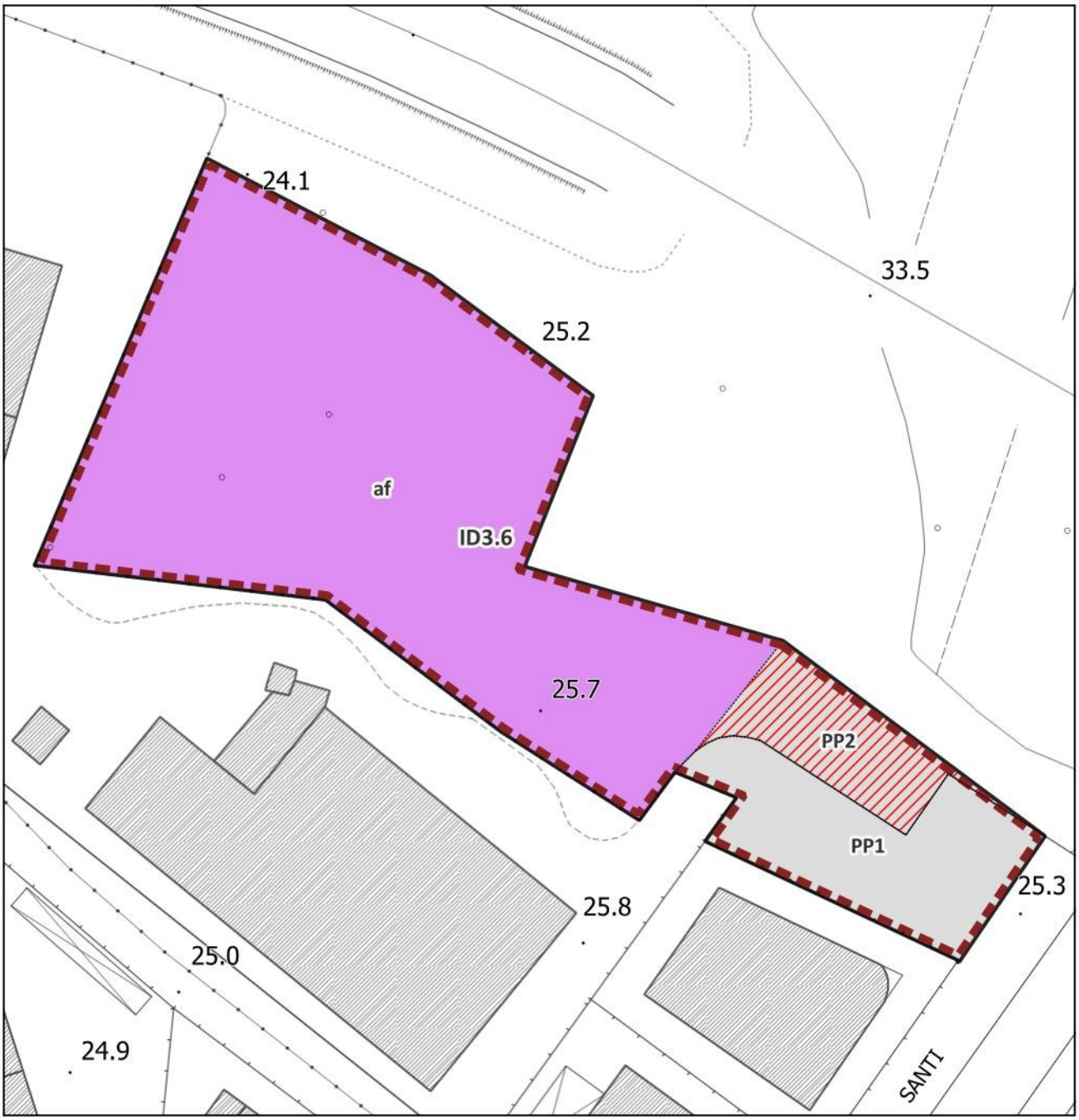
Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'eventuale edificato di pregio circostante, in coerenza con l'***obiettivo 3*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Assicurare che i nuovi interventi edilizi siano coerenti per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti, in coerenza con l'***obiettivo 1*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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

ID 3.6 – Loc. Terrafino – Via di Bronciana [15]

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



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

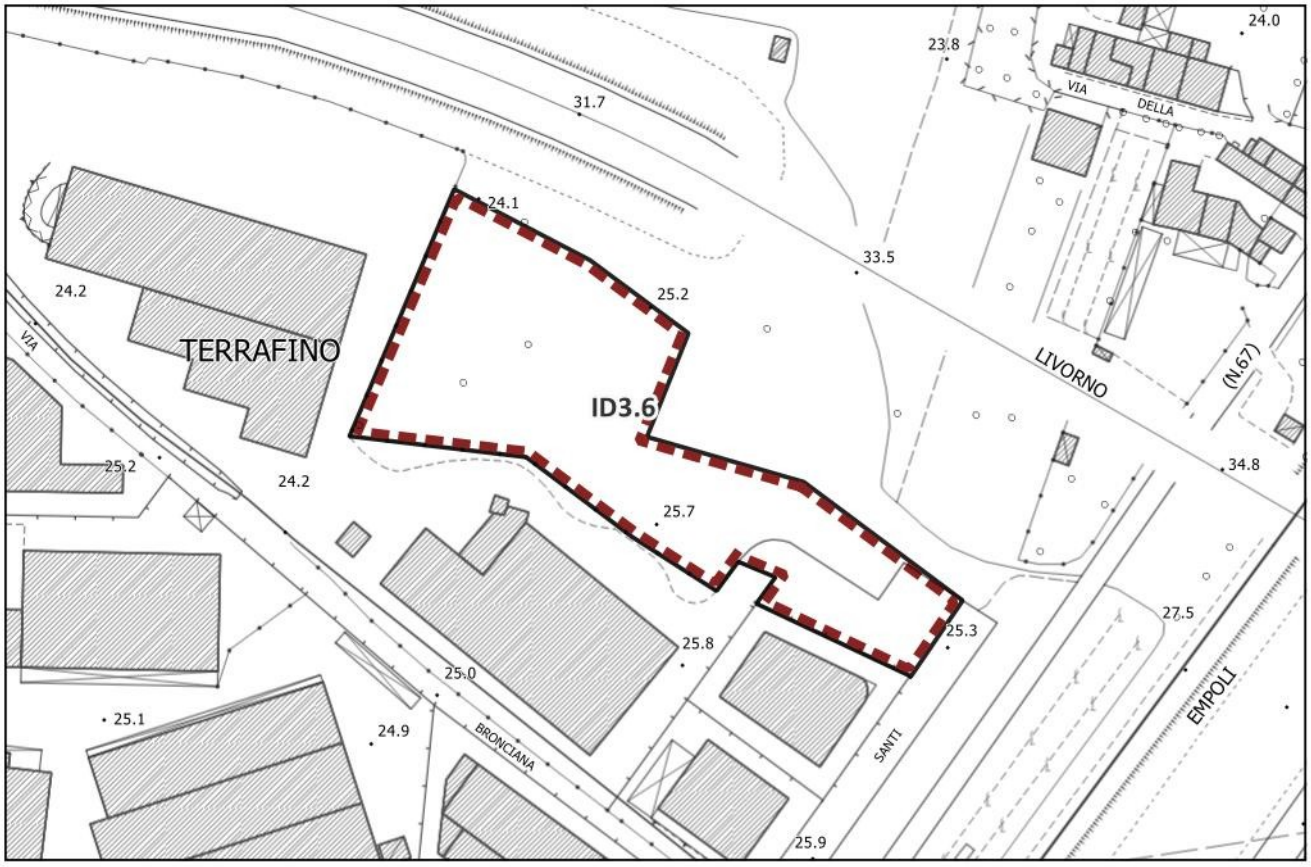
	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	PP1 – Parcheggio pubblico esistente

	PP2 – Parcheggio pubblico di progetto

[15] Modificato a seguito di osservazione n. 203



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento prevede il potenziamento e ampliamento funzionale dell'attività produttiva esistente al fine del completamento della piattaforma produttiva di Terrafino.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto Convenzionato, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA e dell'art. 10 delle NTA.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è produttivo-artigianale (funzioni F1.1, F1.2, F1.3 riportate nella Tabella A delle NTA del PO), impianti tecnologici (funzioni F4.2, F4.3 riportate nella Tabella A delle NTA del PO) e Commerciale all'ingrosso e depositi (funzioni F5.1, F5.2, F5.3 riportate nella Tabella A delle NTA del PO). L'area ricade in zona territoriale omogenea D ai sensi del D.M. 1444/1968. [16]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	6.925 mq
Superficie Fondiaria (SF):	5.415 mq (area af)
Superficie Edificabile (SE):	4.330 mq *
Indice di Copertura (IC):	60%
Altezza del fronte (HF):	11,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	70% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche)
Superficie minima d'intervento (SMI):	6.925 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi pubblici esistente (PP1):* sistemazione del parcheggio pubblico esistente di superficie 990 mq *Parcheggi pubblici di progetto (PP2):* 520 mq minimo in ampliamento del parcheggio esistente

* Pur mantenendo ferma la quantità massima di 6.200 mq di SE, l'intervento può prevedere ulteriori funzioni come descritte nel **paragrafo 3**, ripartendo la SE tra le stesse. Il dimensionamento di tali funzioni dovrà essere prelevato dal dimensionamento delle **Zone D** dell'UTOE di riferimento in base alla destinazione insediata come indicato nell'Allegato D del P.O..

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [17]

[16] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[17] Modificato a seguito di osservazione n. 0

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

L'intervento è subordinato alla sistemazione del parcheggio pubblico esistente e al suo ampliamento per un minimo di 520 mq.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra dovranno essere cedute all'amministrazione una volta realizzate ma la manutenzione rimarrà a carico del soggetto attuatore anche dopo la loro cessione.

L'effettiva quantificazione delle aree pubbliche oggetto di interventi di sistemazione sarà definita in sede di progetto dell'Intervento Diretto Convenzionato di cui all'art. 10 comma 3 delle NTA del PO.

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

Le aree libere del comparto dovranno essere progettare riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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

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

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

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

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

L'intervento potrà perseguire le indicazioni riportate nelle "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023 all'interno del **Patto per il verde** come indicato all'art. 64 delle NTA del POC, con le finalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

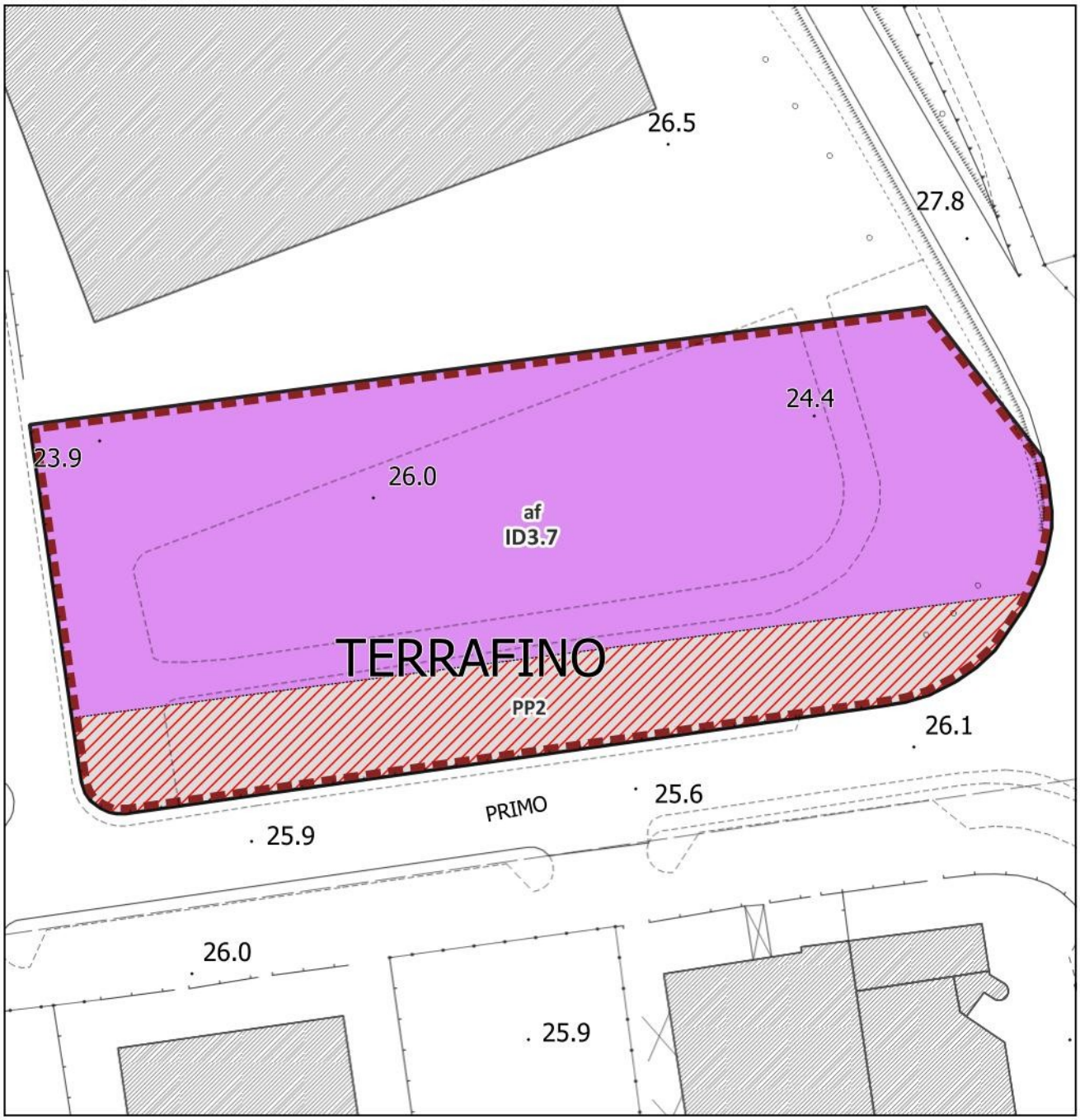
8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

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

ID 3.7 – Loc. Terrafino – Via I Maggio [18]

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



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

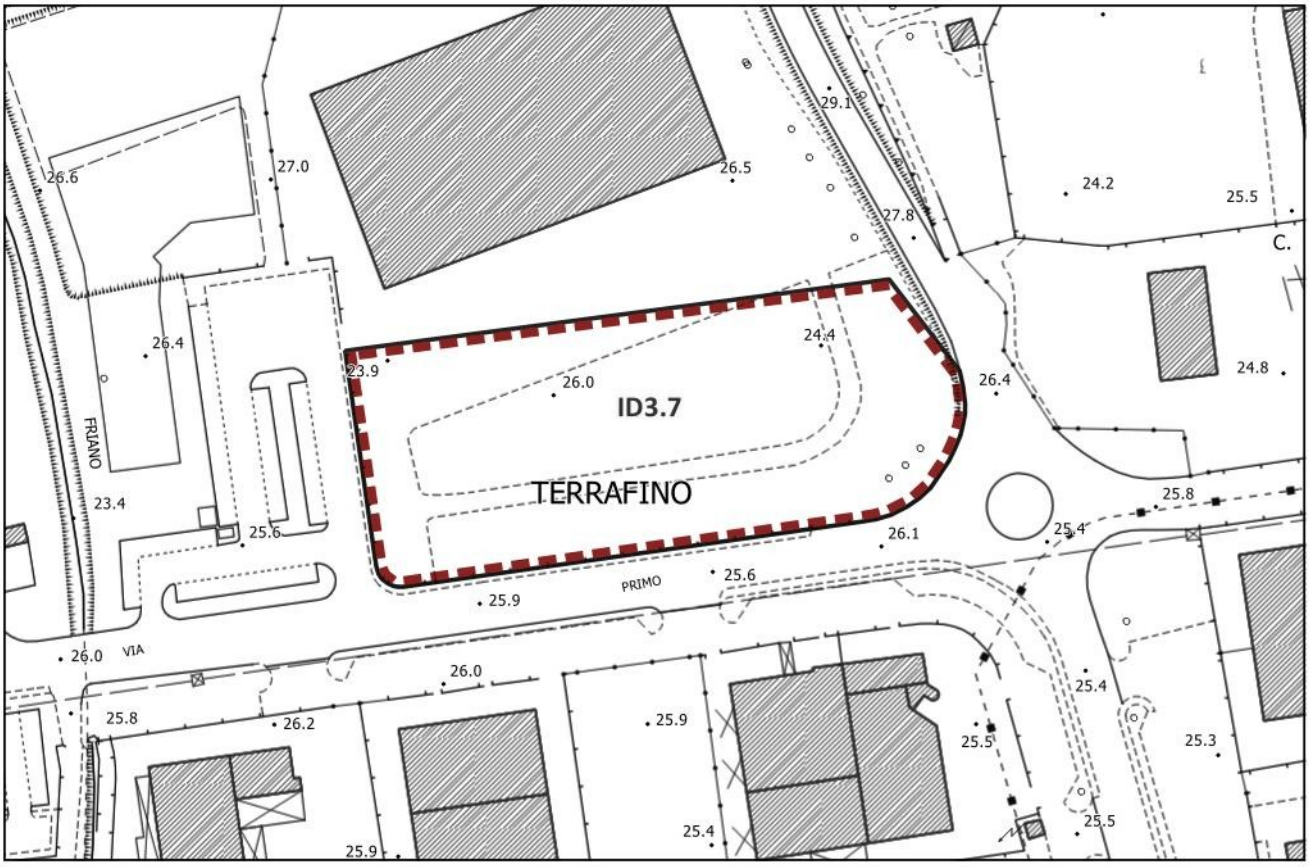
	af - Area fondiaria per accentramento edificato

	PP2 – Parcheggio pubblico di progetto

[18] Modificato a seguito di osservazione n. 127



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento prevede il potenziamento e ampliamento funzionale dell'attività produttiva esistente al fine del completamento della piattaforma produttiva di Terrafino.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto Convenzionato, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA e dell'art. 10 delle NTA.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è commerciale al dettaglio fino alla media distribuzione (funzioni F2.1 riportate nella Tabella A delle NTA del PO). L'area ricade in zona territoriale omogenea D ai sensi del D.M. 1444/1968. [19]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	9.696 mq
Superficie Fondiaria (SF):	7.406 mq (area af)
Superficie Edificabile (SE):	4.000 mq
Indice di Copertura (IC):	60%
Altezza del fronte (HF):	11,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	65% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche)
Superficie minima d'intervento (SMI):	9.696 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi pubblici di progetto (PP2):* 2.290 mq minimo

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [20]

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

L'intervento è subordinato alla realizzazione di minimo 2.290 mq di Parcheggio Pubblico (PP2), da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale.

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

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

[19] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[20] Modificato a seguito di osservazione n. 0

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

Le aree libere del comparto dovranno essere progettare riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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

È prescritto il raccordo con le opere di urbanizzazione esistenti e la loro prosecuzione. Il parcheggio pubblico dovrà essere realizzato e ceduto all'amministrazione, ma la manutenzione rimarrà a carico del soggetto attuatore anche dopo la sua cessione.

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

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione e alberature stradali, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS.

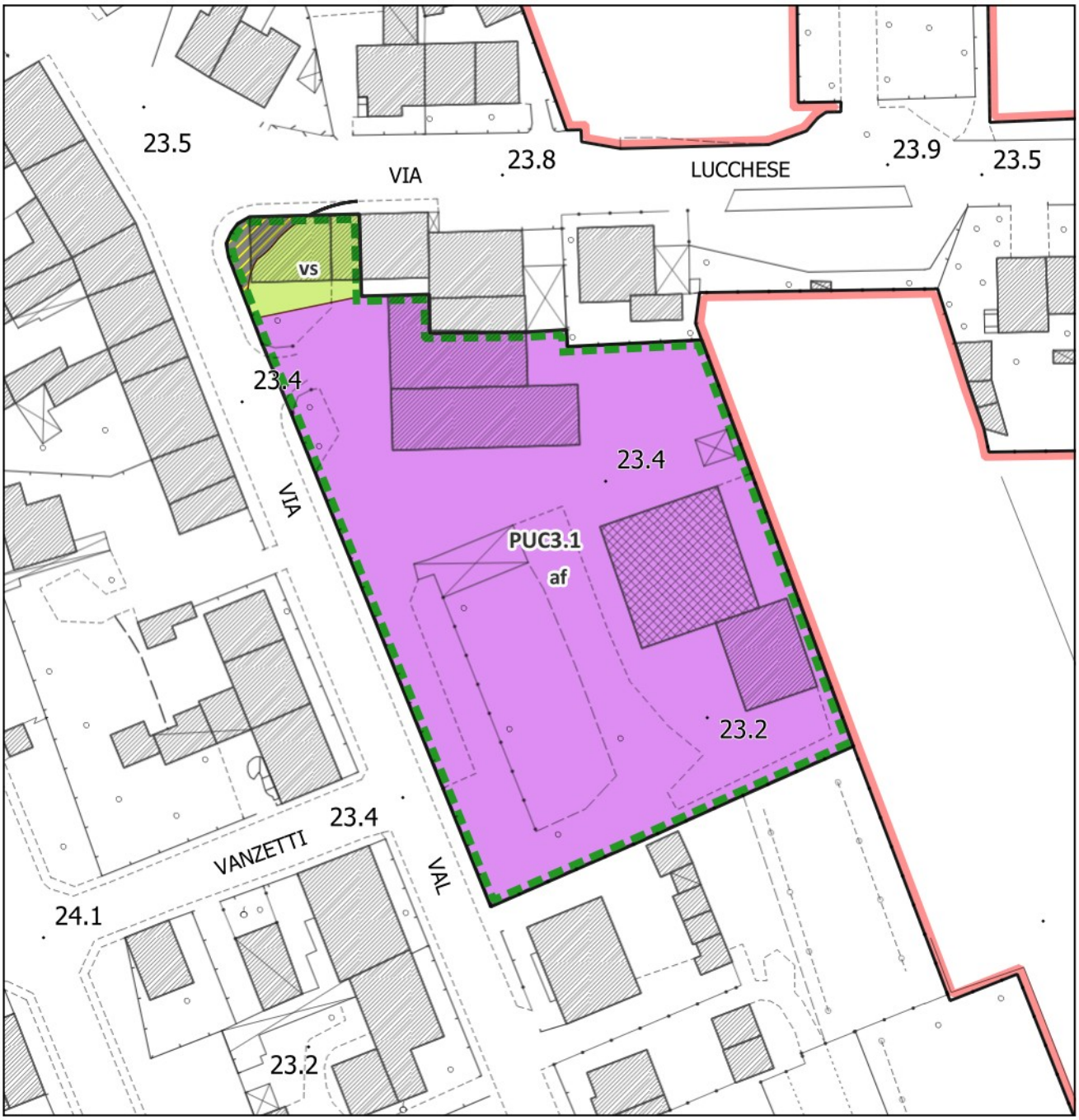
L'intervento potrà inoltre perseguire ulteriori soluzioni NBS sulle restanti aree del comparto e sulla realizzazione dei nuovi edifici, con le finalità di cui al comma 7 dell'articolo 64 delle NTA del PO.

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

PUC 3.1 – Loc. Marcignana – Via val d'Elsa

U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n.3.13 – Disciplina del territorio urbano



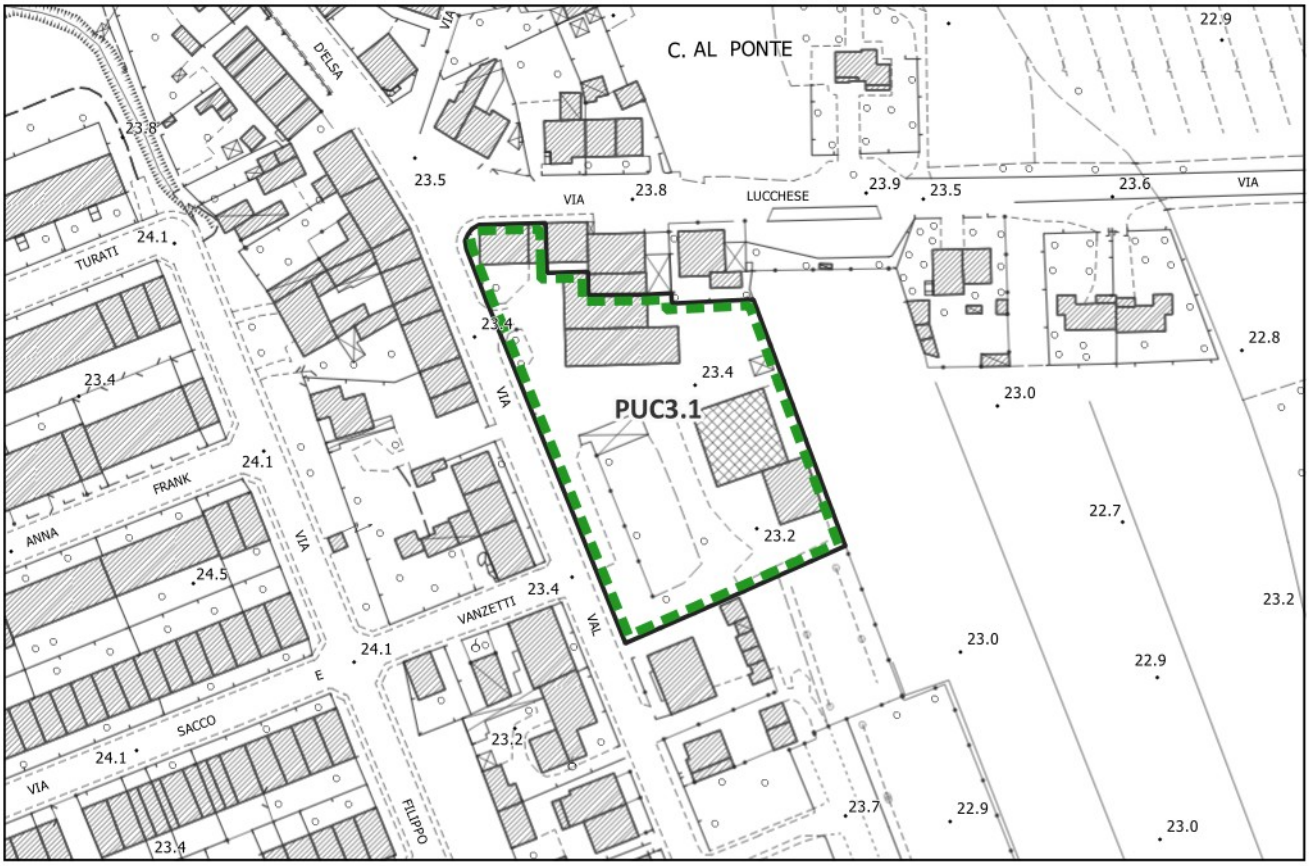
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	vs - verde stradale

	Viabilità pubblica di progetto



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'area migliorando la qualità urbana e la viabilità della località, tramite anche l'introduzione di funzioni compatibili con il contesto urbano in cui si inserisce.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è commerciale (fino alla media distribuzione) e direzionale-servizi. L'area ricade in zona territoriale omogenea D ai sensi del D.M. 1444/1968. [21]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	5.900 mq
Superficie Fondiaria (SF):	5.605 mq (af)
Superficie Edificabile (SE):	2.685 mq (2.425 mq di commerciale, 260 mq di direzionale-servizi) comprensiva della SE esistente oggetto di demolizione posta lungo strada, come specificato al paragrafo **6**
Indice di Copertura (IC):	30%
Altezza del fronte (HF):	9,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	~~45%~~ 60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [22]
Superficie minima d'intervento (SMI):	5.605 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Viabilità pubblica di progetto:* da cedere alla Pubblica Amministrazione e quantificare in sede di convenzione, comprensiva dell'area a verde stradale

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [23]

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

[21] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[22] Modificato a seguito di osservazione n. 60
[23] Modificato a seguito di osservazione n. 0

L'intervento è subordinato all'impegno di cessione delle aree alla Pubblica Amministrazione finalizzate ad un futura realizzazione da parte della stessa, delle seguenti opere pubbliche:

- sistemazione della viabilità esistente con realizzazione di una rotatoria.

L'effettiva quantificazione delle aree da cedere, comprensiva dell'area a verde stradale, sarà definita in sede di progetto del PUC.

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

E' prescritta la completa demolizione e recupero del fabbricato posto lungo strada all'interno dell'area indicata come **af**, al fine della sistemazione e adeguamento della viabilità locale.

Le funzioni commerciali e direzionale-servizi dovranno essere previste nelle apposite aree indicate come a**f**, al fine di mantenere un'adeguata area per la sistemazione della viabilità pubblica. La nuova edificazione con le dimensioni previste al paragrafo **4**, potrà avvenire precedentemente alla demolizione del fabbricato posto lungo strada di cui al punto precedente, al fine di consentire la continuità nello svolgimento dell'attività commerciale.

Dovranno essere previsti parcheggi in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo le diverse destinazioni. Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

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

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.

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

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

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione e alberature stradali, di cui al punto 1.1 delle NBS;

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

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

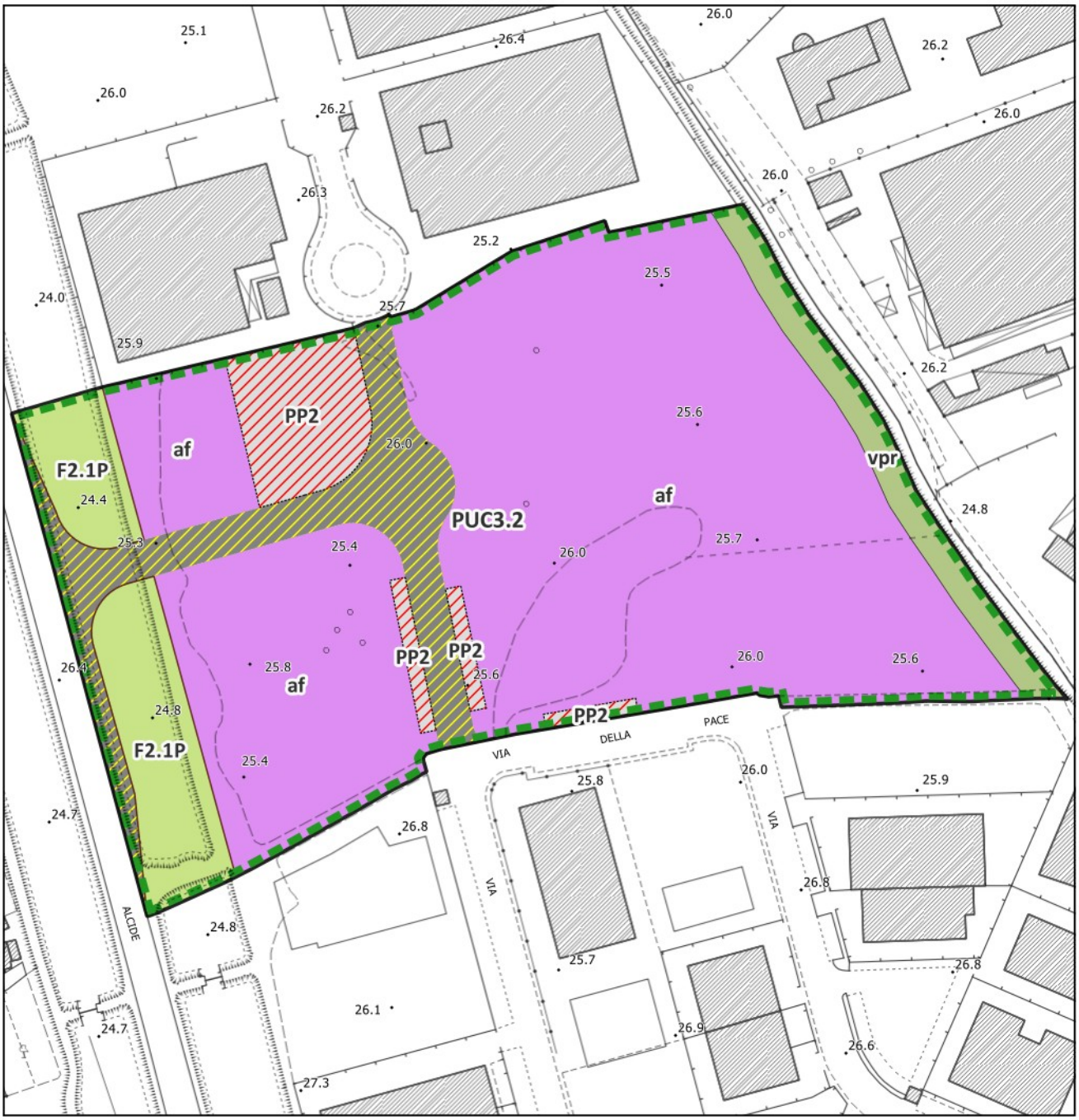
Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'eventuale edificato di pregio circostante, in coerenza con l'***obiettivo 3*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Assicurare che i nuovi interventi edilizi siano coerenti per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti, in coerenza con l'***obiettivo 1*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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

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

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



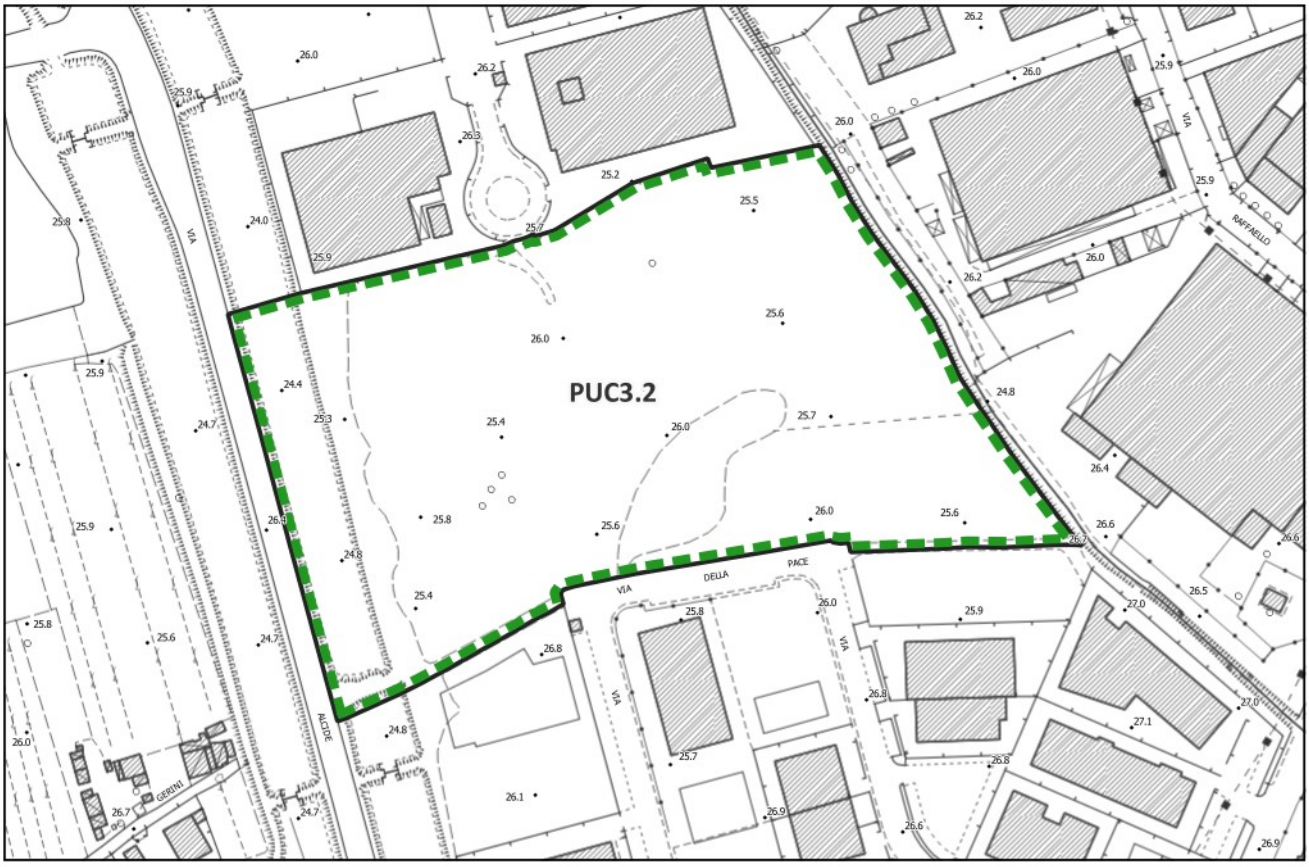
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

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

	Verde privato (Vpr)
	PP2 – parcheggio pubblico di progetto



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:3.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:3.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è produttivo-artigianale e logistica (funzioni F1.1, F1.2, F1.3, F4.2, F4.3, F5.2, F5.3 riportate nella Tabella A delle NTA del PO), direzionale-servizi. L'area ricade in zona territoriale omogenea D ai sensi del D.M. 1444/1968. [24]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	42.051 mq
Superficie Fondiaria (SF):	31.443 mq (af + vpr)
Superficie Edificabile (SE):	13.300 mq (12.000 mq per produttivo-artigianale e logistica, 1.300 mq per direzionale-servizi)
Indice di Copertura (IC):	50%
Altezza del fronte (HF):	11,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	65% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [25]
Superficie minima d'intervento (SMI):	42.051 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Viabilità pubblica di progetto:* da quantificare in sede di convenzione; *Parcheggi pubblici di progetto (PP2):* 2.500 mq minimo

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [26]

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

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

[24] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[25] Modificato a seguito di osservazione n. 60
[26] Modificato a seguito di osservazione n. 0

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 2.500 mq
- viabilità pubblica di progetto di collegamento tra Via Partigiani d'Italia e Via della Pace, di larghezza non inferiore a 8 ml; l'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in fase di progettazione del PUC.

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

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e della viabilità di progetto è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma. La quantità di parcheggio pubblico di progetto (PP2) dovrà essere verificata con il DM 1444/68 in base alle categorie funzionali scelte tra quelle del **punto 3** (destinazioni ammesse). Qualora dalla verifica risultasse che le quantità richieste da DM siano superiori a quelle previste dalla presente scheda norma la/le dotazione dovrà essere realizzata con le quantità previste dal DM. Nel caso in cui dalla verifica risultasse invece che le quantità previste dalla scheda norma siano maggiori a quelle del DM la differenza potrà essere monetizzata**.** [27]

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

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

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

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

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

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

Dovrà essere redatta una relazione finalizzata alla valutazione della sostenibilità del traffico indotto dalle previsioni di piano con specifico riferimento al traffico generato dai mezzi pesanti, in particolar modo per la destinazione "logistica".

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

[27] Modificato a seguito di osservazione 0

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

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione e alberature stradali, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS.

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

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

PUC 3.3 – Loc. Terrafino – Via del Castelluccio [28]

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

STATO ADOTTATO



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

[28] Modificato a seguito di osservazione n.37

STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE A SEGUITO DELLA RIADOZIONE [29]



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	F2.2 – verde attrezzato di progetto

	PP2 – parcheggio pubblico di progetto

[29] Modificato a seguito dell'osservazione n. 9 (a seguito della riadozione)



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento prevede il potenziamento e ampliamento funzionale dell'attività produttiva esistente al fine del completamento della piattaforma produttiva di Terrafino.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è produttivo-artigianale e logistica (funzioni F1.2, F1.4 riportate nella Tabella A delle NTA del PO), commerciale al dettaglio (funzioni F2.1 riportate nella Tabella A delle NTA del PO), direzionale-servizi (funzioni F4.4, F.5, F4.6, F4.7, F4.8, F4.9 riportate nella Tabella A delle NTA del PO), commerciale all'ingrosso (funzioni F5.1 riportate nella Tabella A delle NTA del PO).

L'area ricade in zona territoriale omogenea D ai sensi del D.M. 1444/1968. [30]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	19.223 mq
Superficie Fondiaria (SF):	13.923 mq (af)
Superficie Edificabile (SE):	~~5.500~~ 8.000 [31] mq (di cui 2.000 mq per commerciale al dettaglio)
Indice di Copertura (IC):	50%
Altezza del fronte (HF):	11,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	65% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche)
Superficie minima d'intervento (SMI):	19.223 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi pubblici di progetto (PP2):* 3.100 mq minimo *Verde pubblico di progetto (F2.2)*: 2.200 mq minimo

* Pur mantenendo ferma la quantità massima di ~~5.500~~ 8.000 mq di SE, l'intervento può prevedere ulteriori funzioni come descritte nel **paragrafo 3**, ripartendo la SE tra le stesse, con il limite massimo di 2.000 mq per commerciale al dettaglio. ~~Il dimensionamento di tali funzioni dovrà essere prelevato dal dimensionamento delle **Zone D** dell'UTOE di riferimento in base alla destinazione insediata come indicato nell'Allegato D del P.O..~~ [32]

[30] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[31] Modificato a seguito dell'osservazione n. 9 (a seguito della riadozione)
[32] Modificato a seguito dell'osservazione n. 9 (a seguito della riadozione)

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [33]

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

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

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 3.100 mq
- Verde Pubblico di progetto (F2.2), di superficie minima pari a 2.200 mq minimo

Le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra dovranno essere cedute all'amministrazione una volta realizzate. Le quantità di dotazioni di verde pubblico (F.2.2) e parcheggio pubblico (PP2) dovranno essere verificate con il DM 1444/68 in base alle categorie funzionali scelte tra quelle del **punto 3** (destinazioni ammesse). Qualora dalla verifica risultasse che le quantità richieste da DM siano superiori a quelle previste dalla presente scheda norma la/le dotazione dovrà essere realizzata con le quantità previste dal DM. Nel caso in cui dalla verifica risultasse invece che le quantità previste dalla scheda norma siano maggiori a quelle del DM la differenza potrà essere monetizzata**.**

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

È ammessa la realizzazione di un accesso da Via del Castelluccio, previa autorizzazione dell'Ente gestore del tratto stradale. [34]

Le aree libere del comparto dovranno essere progettare riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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

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

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

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

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

[33] Modificato a seguito di osservazione n. 0

[34] Modificato a seguito dell'osservazione n. 9 (a seguito della riadozione)

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione e alberature stradali, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS.

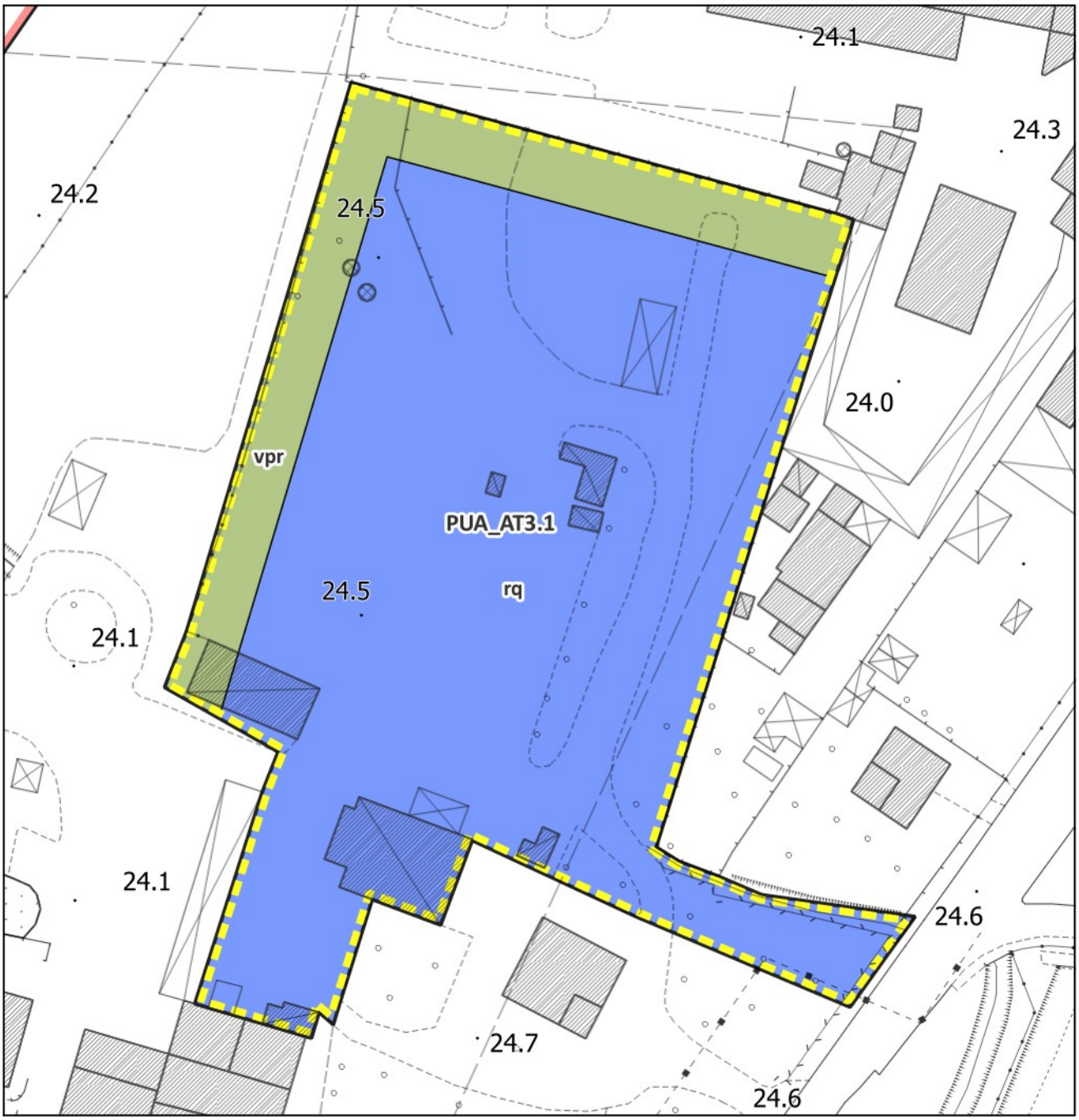
L'intervento potrà inoltre perseguire ulteriori soluzioni NBS sulle restanti aree del comparto e sulla realizzazione dei nuovi edifici, con le finalità di cui al comma 7 dell'articolo 64 delle NTA del PO.

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

PUA_AT 3.1 – Loc. Le Case – Via Livornese

U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n.3.10 – Disciplina del territorio urbano

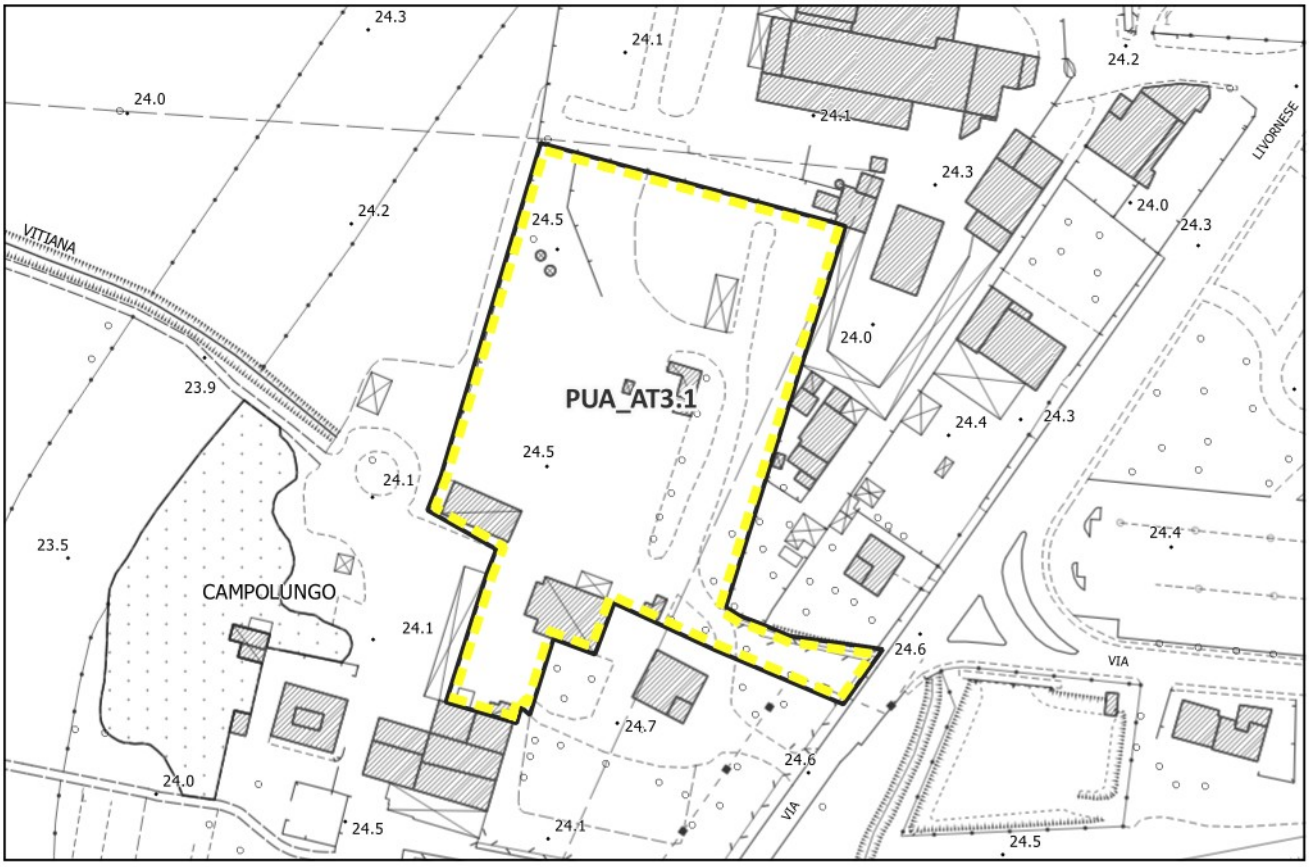


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso		Verde privato (Vpr)



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO [35]

L'intervento è finalizzato ad una riqualificazione complessiva dell'area con spostamento dell'attuale attività di rimessaggio materiale nell'apposita area indicata come ~~PUA_AT*3.3~~ PUA_AT*3.5 e contestuale ripianificazione dell'area di decollo con destinazioni commerciali e direzionale-servizio.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni è soggetta alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo (PUA), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo quanto disposto dall'art. 107 della L.R. 65/2014 dell'art. 51.1.2 delle NTA.

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 conclusione del procedimento, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L.241/90.

In fase di redazione del Piano Attuativo dovrà essere verificata se ricorrono le condizioni e nel caso procedere con quanto disciplinato all'art. 26 della L.R. 65/2014. [36]

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è commerciale fino alla media struttura di vendita e direzionale-servizio. L'area ricade in zona territoriale omogenea D ai sensi del D.M. 1444/1968. [37]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	10.704 mq
Superficie Fondiaria (SF):	9.704 mq (rq + vpr)
Superficie Edificabile (SE):	3.000 mq (2.000 mq per commerciale, 1.000 mq per direzionale-servizi)
Indice di Copertura (IC):	30%
Altezza del fronte (HF):	7,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	~~45%~~ 60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [38]
Superficie minima d'intervento (SMI):	10.704 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi pubblici di progetto (PP2):* 400 mq minimo; *Verde attrezzato di progetto (F2.2A):* 600 mq minimo.

[35] Modificato a seguito di osservazione n. 18 e 166
[36] Modificato a seguito di contributo n. 184
[37] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[38] Modificato a seguito di osservazione n. 60

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [39]

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

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

- Parcheggio Pubblico (PP2), 400 mq minimo, da individuare in sede di redazione del Piano Attuativo;
- Verde Attrezzato (F2.2A), 600 mq minimo da individuare in sede di redazione del Piano Attuativo.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra dovranno essere cedute all'amministrazione una volta realizzate. Le quantità di dotazioni di verde pubblico (F.2.2) e parcheggio pubblico (PP2) dovranno essere con il DM 1444/68 in base alle categorie funzionali scelte tra quelle del **punto 3** (destinazioni ammesse). Qualora dalla verifica risultasse che le quantità richieste da DM siano superiori a quelle previste dalla presente scheda norma la/le dotazione dovrà essere realizzata con le quantità previste dal DM. Nel caso in cui dalla verifica risultasse invece che le quantità previste dalla scheda norma siano maggiori a quelle del DM la differenza potrà essere monetizzata**.** [40]

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI [41]

~~Lo spostamento dell'attuale attività di rimessaggio materiale nell'apposita area indicata come **PUA_AT*3.3** **PUA_AT*3.5** è subordinato al preventivo e/o contestuale ripristino dell'area oggetto della presente scheda norma, nonché alla certificazione dell'avvenuta bonifica, le cui modalità dovranno essere stabilite nell'ambito della convenzione del Piano Attuativo.~~ Lo spostamento dell'attuale attività di rimessaggio materiale nell'apposita area indicata come **PUA_AT*3.5** è vincolato all'attuazione della presente scheda norma, nonché alla certificazione dell'avvenuta bonifica se necessaria, nei tempi subito successivi all'attuazione della scheda **PUA_AT*3.5**. Nell'ambito delle convenzioni dei due Piani Attuativi, verranno stabilite le modalità e le tempistiche atte a garantire da una parte la continuità dell' attività esistente e dall'altra l'attuazione della presente scheda quale condizione per lo spostamento dell'attività nell'area del **PUA_AT*3.5** [42]

La *nuova edificazione* è ammessa all'interno dell'area indicata come "**rq**" nello schema grafico; la trasformazione è subordinata alla certificazione dell'avvenuta bonifica ed è condizionata dal rispetto della destinazione indicata nella certificazione medesima.

Oltre ai parcheggi pubblici nella quantità indicata al paragrafo **5**, dovranno essere previsti parcheggi privati in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo le diverse destinazioni. Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

[39] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[40] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[41] Modificato a seguito di osservazione n. 18 e 166
[42] Modificato a seguito dell'osservazione n. 5 (a seguito della riadozione)

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

Le aree a verde pubblico devono essere progettate ai sensi dell'art. 34.4 e art. 64 delle NTA, ed essere dotate di attrezzature per lo sport e il tempo libero.

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

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

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

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

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione, alberature stradali e forestazione urbana, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, di cui al punto 1.4 delle NBS.

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

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto insediativo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti esistenti, in coerenza con l'***obiettivo 1*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Dovrà essere garantita l'inedificabilità dell'area indicata come **verde privato** tutelando così la transizione tra area urbana e territorio rurale, in coerenza con l'***obiettivo 3*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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

PUA_AT* 3.2 – Loc. Terrafino – Via Alcide De Gasperi – Via val d'Elsa [43]

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

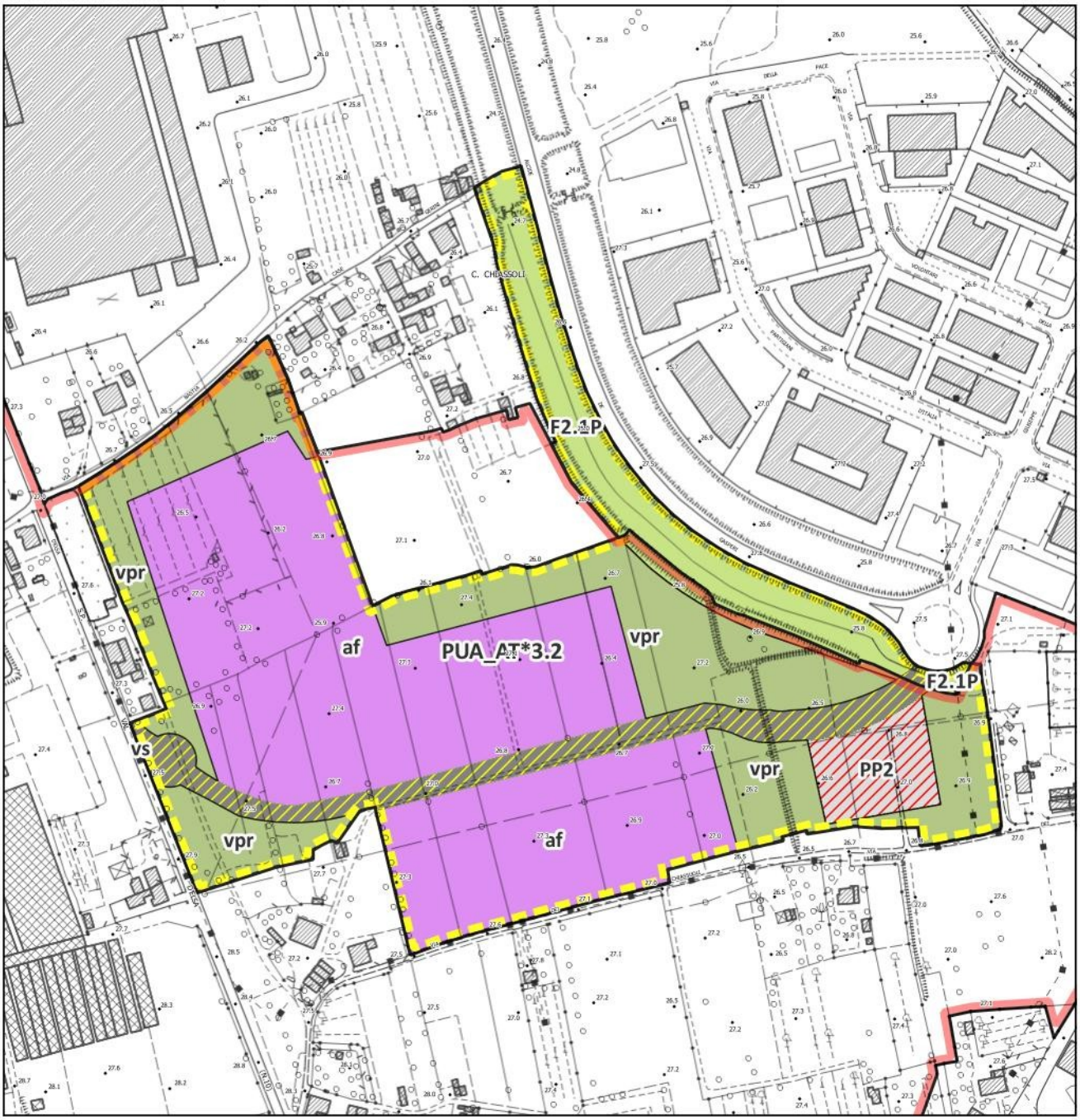
STATO ADOTTATO



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:4.000

[43] Modificato a seguito di osservazione n. 230

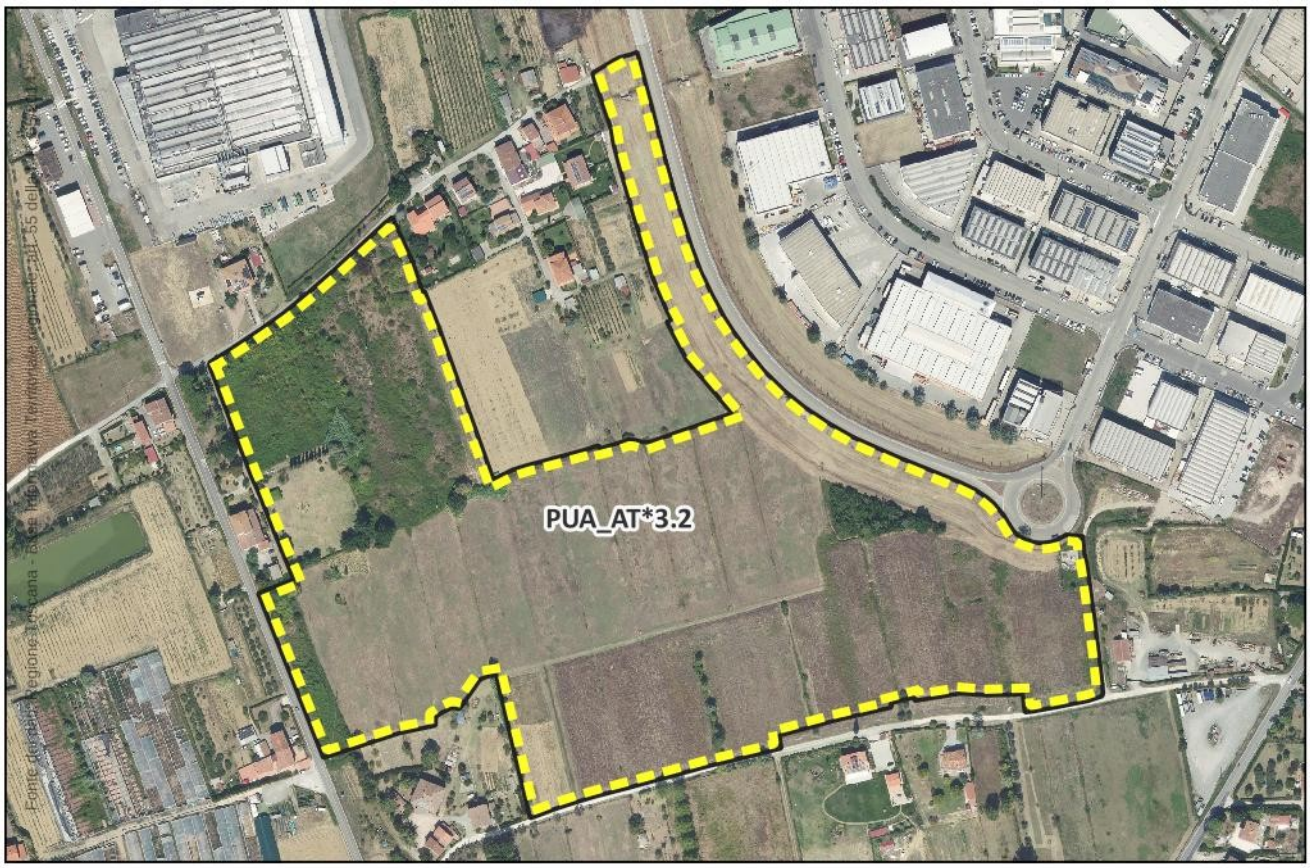
STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE



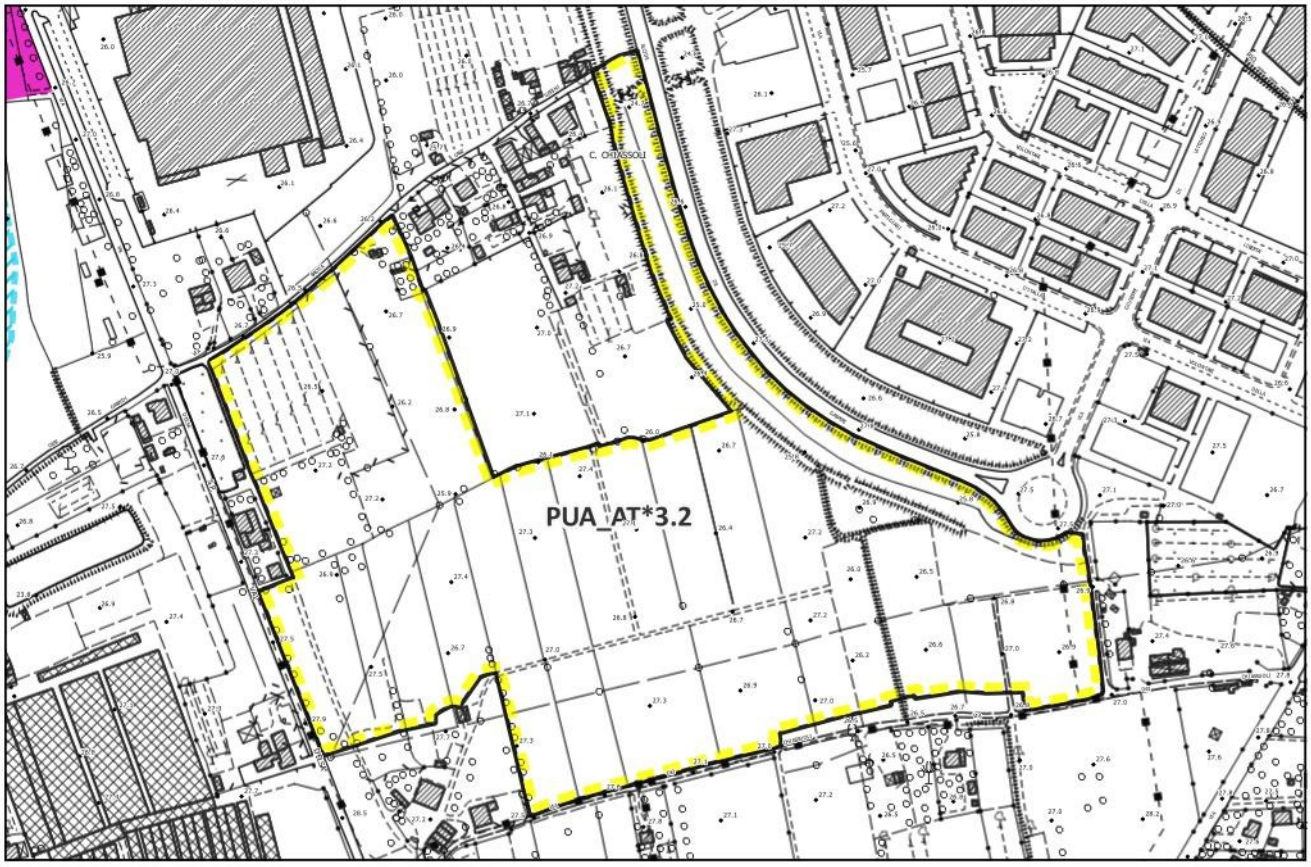
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:4.000

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

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



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:5.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:5.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

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

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è produttivo-artigianale e logistica (funzioni F1.1, F1.2, F1.3, F4.2, F4.3, F5.2, F5.3 riportate nella Tabella A delle NTA del PO). L'area ricade in zona territoriale omogenea D ai sensi del D.M. 1444/1968. [44]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	~~144.031~~ 124.700 mq
Superficie Fondiaria (SF):	~~116.077~~ 96.714 mq (af + vpr)
Superficie Edificabile (SE):	32.630 mq
Indice di Copertura (IC):	50%
Altezza del fronte (HF):	11,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	65% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [45]
Superficie minima d'intervento (SMI):	144.031 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Viabilità pubblica di progetto:* da quantificare in sede di Piano Attuativo; *Parcheggi pubblici di progetto (PP2):* 4.500 mq minimo

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [46]

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

[44] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[45] Modificato a seguito di osservazione n. 60
[46] Modificato a seguito di osservazione n. 0

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

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

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

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

Le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra dovranno essere cedute all'amministrazione una volta realizzate. La quantità di parcheggio pubblico (PP2) dovrà essere verificata con il DM 1444/68 in base alle categorie funzionali scelte tra quelle del **punto 3** (destinazioni ammesse). Qualora dalla verifica risultasse che le quantità richieste da DM siano superiori a quelle previste dalla presente scheda norma la/le dotazione dovrà essere realizzata con le quantità previste dal DM. Nel caso in cui dalla verifica risultasse invece che le quantità previste dalla scheda norma siano maggiori a quelle del DM la differenza potrà essere monetizzata**.** [47]

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

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

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi inedificati;
- 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.

[47] Modificato a seguito di osservazione n. 0

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

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

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

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

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

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

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

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

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

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

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

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

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

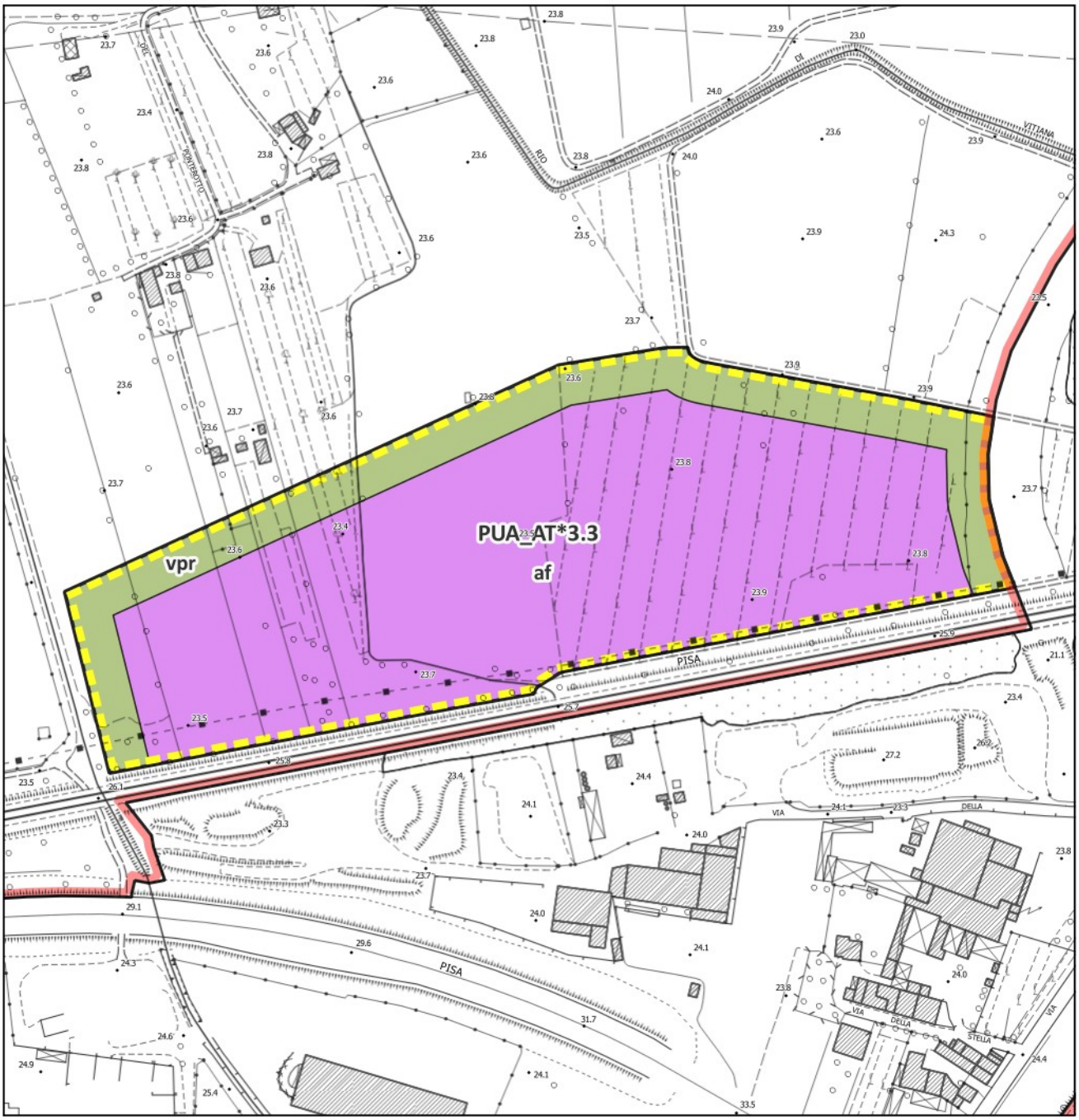


N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

PUA_AT* 3.3 – Loc. Le Case – Via Livornese [48]

U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n. 2.1, 2.2 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.10, 3.14, 3.15 – Disciplina del territorio urbano

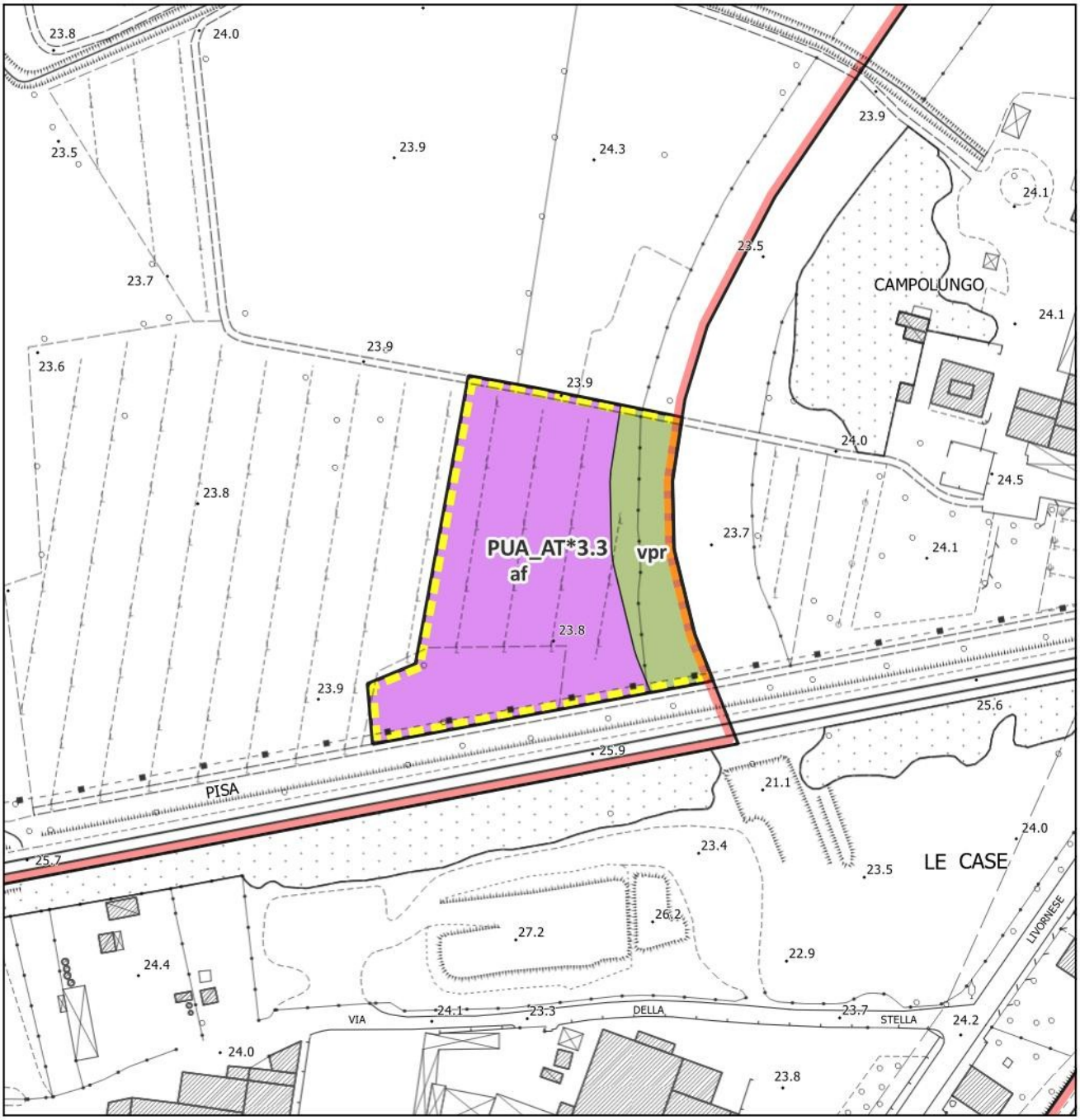
STATO ADOTTATO



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:3.000

[48] Modificato a seguito di osservazione n. 18 e 166

STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE

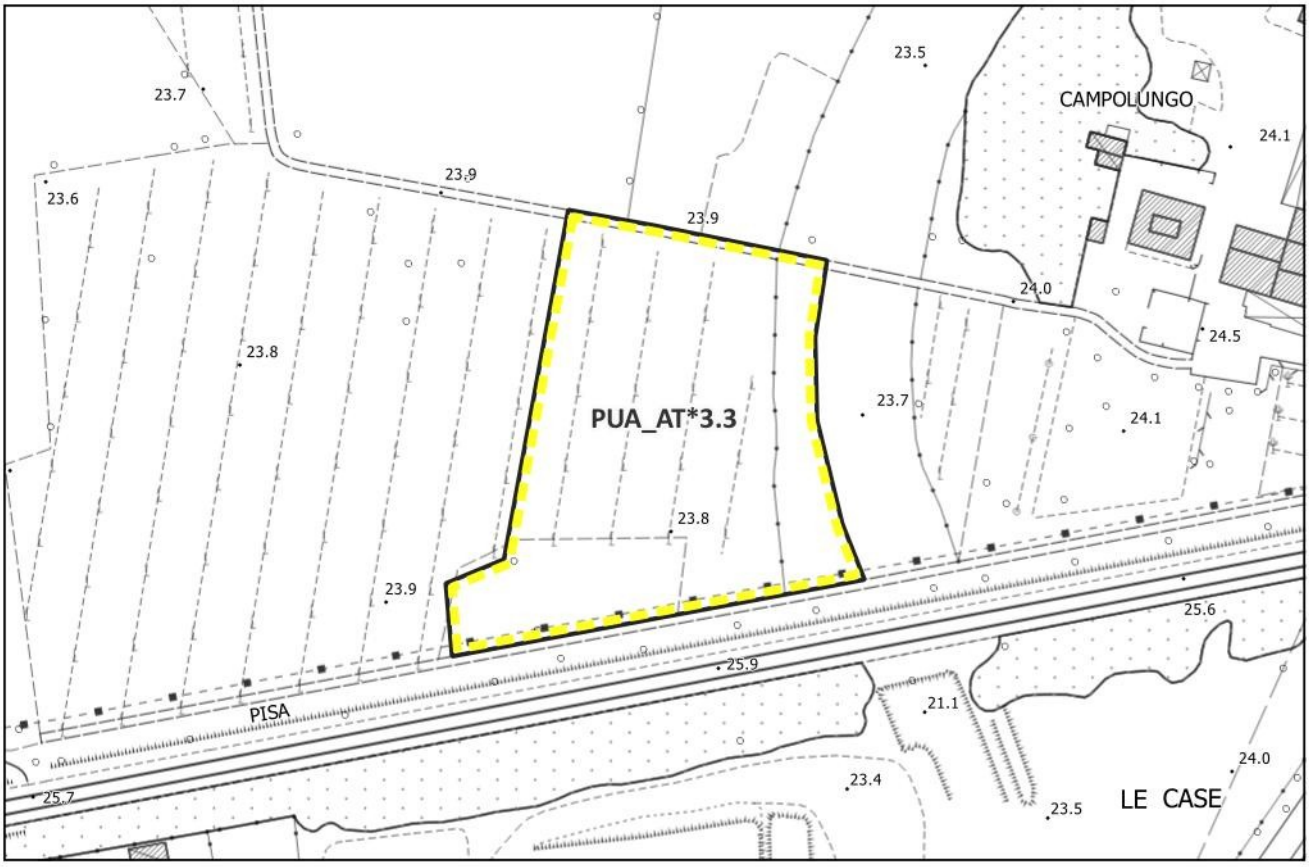


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	Verde privato (Vpr)



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento recepisce la strategia **E_02** del P.S.I.C.T., volta ad individuare un'area ~~di atterraggio~~ per attività di depositi e stoccaggio materiali. ~~La previsione è da coordinare con l'intervento indicato dalla scheda norma **PUA_AT3.1** la quale prevede lo spostamento dell'attività di rimessaggio materiali.~~

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024 e del 28/08/2025.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è area rimessaggio materiali (funzioni F1.1, F1.2, F4.2, F4.3, F5.3 riportate nella Tabella A delle NTA del PO). L'area ricade in zona territoriale omogenea D ai sensi del D.M. 1444/1968. [49]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	~~54.014~~ 8.309 mq
Superficie Fondiaria (SF):	~~54.014~~ 8.309 mq (af + vpr)
Superficie Edificabile (SE):	~~1.000~~ 300 mq
Indice di Copertura (IC):	50%
Altezza del fronte (HF):	11,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	65% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [50]
Superficie minima d'intervento (SMI):	~~54.014~~ 8.309 mq

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [51]

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

~~L'atterraggio dell'attività di rimessaggio materiale presente nell'area indicata come **PUA_AT3.1** è subordinato al preventivo e/o contestuale ripristino dell'area di decollo, come indicato nella Scheda norma **PUA_AT3.1.**~~

E' ammessa la realizzazione di volumi annessi all'attività da svolgere per un quantitativo di **SE** come indicato al paragrafo **4** e da realizzare all'interno dell'area indicata come "**af**" nello schema grafico.

[49] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[50] Modificato a seguito di osservazione n. 60
[51] Modificato a seguito di osservazione n. 0

L'area dovrà essere realizzata con tecniche di ingegneria ambientale e materiali ecosostenibile, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo. La pavimentazione bituminosa pertanto dovrà essere limitata per quanto possibile alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

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

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

Dovranno essere previsti parcheggi in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo le diverse destinazioni.

~~Dovrà essere mantenuta una cospicua fascia di **verde** a contatto il territorio rurale, indicata nello schema grafico come **verde privato**, al fine di mitigare l'intervento e garantirne un corretto inserimento nel contesto.~~

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

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

L'intervento potrà perseguire le indicazioni riportate nelle "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023 all'interno del **Patto per il verde** come indicato all'art. 63 delle NTA del POC, con le finalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR E DEL PTCP

Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati e l'attività da svolgere a sud del comparto lungo l'asse ferroviario al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione dell'attività da svolgere e tutelando così le visuali che si hanno verso il territorio circostante, in coerenza con l'***obiettivo 1 e 3*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

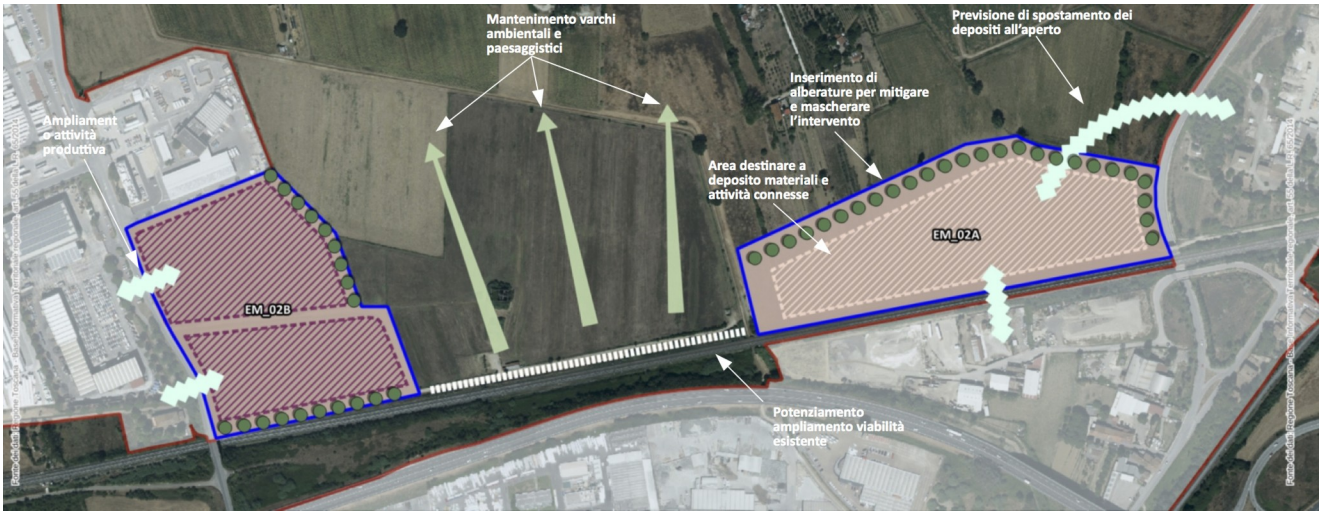
Dovranno essere mantenuti gli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione ed isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica; a tal proposito dovranno essere incentivate azioni di mitigazione paesaggistica dell'intervento al fine di impedire il degrado fisico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità, in coerenza con l'art. 3 delle NTA del PTCP.

In fase di progettazione dell'area si dovrà inoltre tenere conto di quanto riportato al par. 1.7.3.3 del Titolo I prescrizione I e direttiva I dello Statuto del Territorio circa la *vulnerabilità degli acquiferi*, oltre ai criteri di localizzazione I e II e direttive I,II e III del cap. 2.1.5 dello Statuto del PTC. [52]

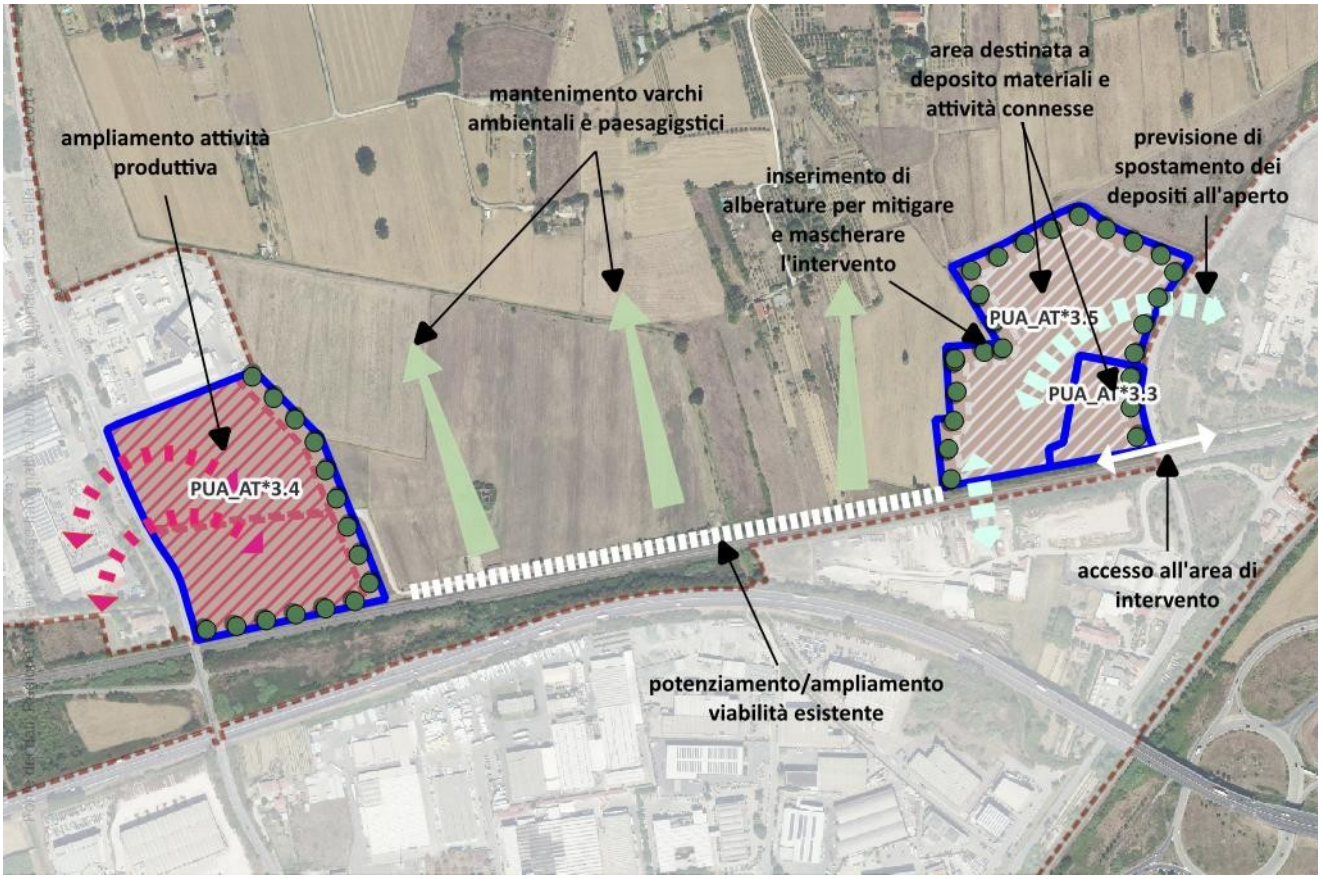
Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

[52] Modificato a seguito del Verbale di Conferenza di Copianificazione del 28.08.2025

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE [53]

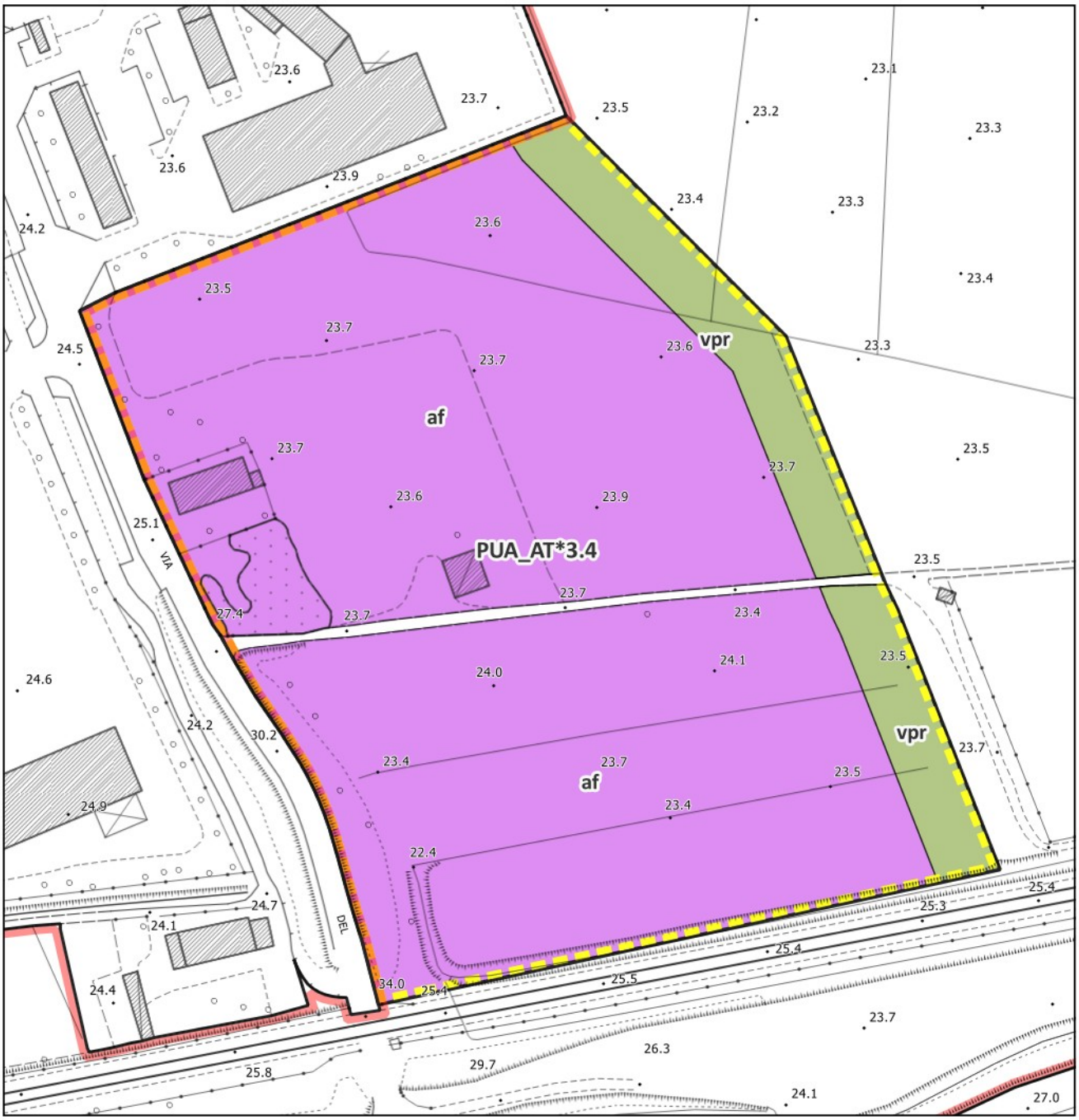


N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

[53] Modificato a seguito di osservazione n. 18 e 166

PUA_AT* 3.4 – Loc. Castelluccio – Via del Castelluccio

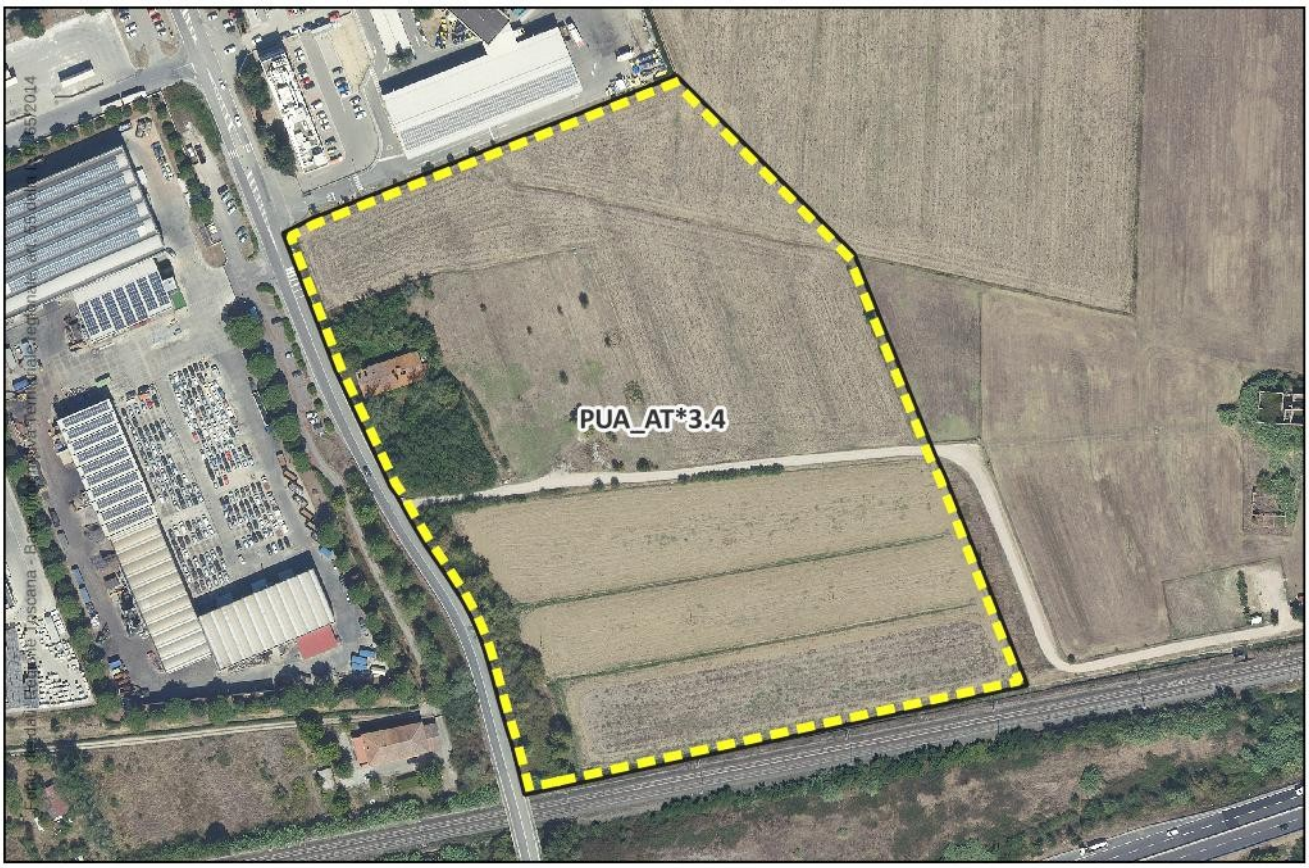
U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n. 2.1, 2.2 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.14, 3.15 – Disciplina del territorio urbano



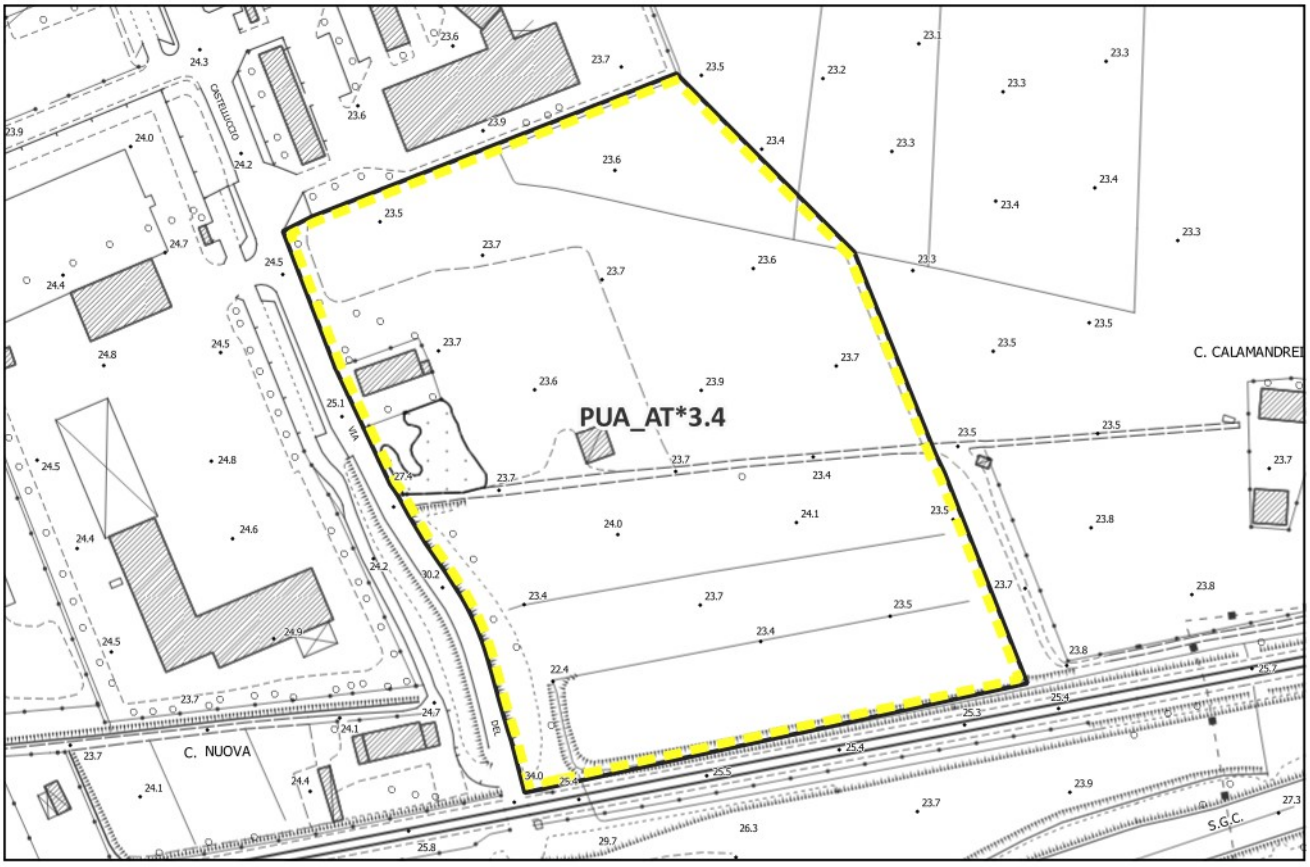
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	Viabilità pubblica esistente

	Verde privato (Vpr)



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:3.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:3.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento recepisce la strategia **02** del P.S.I.C.T., volta a potenziare e completare la piattaforma produttiva di Castelluccio, in continuità con il tessuto esistente al fine di evitare una frammentazione delle aree produttive o la formazione di nuove come nuclei isolati. L'intervento costituisce l'ampliamento delle attività già in essere nella località Castelluccio finalizzate alla realizzazione di un polo produttivo per l'economia circolare.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

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

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è produttivo-artigianale (funzioni F1.1, F1.2, F1.3, F1.5, F4.2, F4.3, F5.2, F5.3 riportate nella Tabella A delle NTA del PO). [54]

L'area ricade in zona territoriale omogenea D ai sensi del D.M. 1444/1968. [55]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	50.807 mq
Superficie Fondiaria (SF):	47.094 mq (af + vpr)
Superficie Edificabile (SE):	20.000 mq
Indice di Copertura (IC):	50%
Altezza del fronte (HF):	~~11,0~~ 12,50 ml e 15 ml limitatamente per strutture necessarie alla lavorazione [56]
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	65% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [57]
Superficie minima d'intervento (SMI):	50.807 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi pubblici di progetto (PP2):* 3.000 mq minimo *Opera extracomparto*: adeguamento della rotatoria in Via I Maggio – incrocio con Via del Castelluccio, da quantificare in sede di Piano Attuativo

[54] Modificato a seguito di osservazione n. 199
[55] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[56] Modificato a seguito di osservazione n. 199
[57] Modificato a seguito di osservazione n. 60

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [58]

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

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

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 3.000 mq da individuare in sede di redazione del Piano Attuativo.
- Adeguamento della rotatoria in Via I Maggio – incrocio con Via de Castelluccio. L'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di redazione del Piano Attuativo.

Dovrà essere mantenuta la viabilità pubblica Via Bronciana. Il Piano Attuativo potrà valutarne un suo spostamento e/o nuovo tracciato purché mantenga la sua funzionalità e accessibilità pubblica. In tal caso le nuove aree individuate, una volta realizzate, dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra dovranno essere cedute all'amministrazione una volta realizzate. La quantità do parcheggio pubblico (PP2) dovrà essere verificata con il DM 1444/68 in base alle categorie funzionali scelte tra quelle del **punto 3** (destinazioni ammesse). Qualora dalla verifica risultasse che le quantità richieste da DM siano superiori a quelle previste dalla presente scheda norma la/le dotazione dovrà essere realizzata con le quantità previste dal DM. Nel caso in cui dalla verifica risultasse invece che le quantità previste dalla scheda norma siano maggiori a quelle del DM la differenza potrà essere monetizzata**.** [59]

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

La convenzione dovrà inoltre stabilire le modalità di acquisizione delle aree extracomparto e la realizzazione delle opere pubbliche che ricadono su di esse secondo quanto indicato all'art. 51.1.6 delle NTA del PO.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La *nuova edificazione* è ammessa all'interno dell'area indicata come "**af**" nello schema grafico. È ammessa la realizzazione di strutture necessarie alla lavorazione con altezza di 15 ml in aree limitate del comparto e comunque non superiori al 30% della SE prevista al precedente **paragrafo 4.** [60]

E' ammesso il recupero del fabbricato esistente, anche tramite demolizione e ricostruzioni, con destinazioni di servizio alle attività produttive esistenti e di nuova realizzazione.

La progettazione degli interventi edilizi e degli spazi aperti dovrà perseguire gli indirizzi e obiettivi delle dotazioni di servizi avanzati simili ai modelli APEA, e dovrà essere garantita:

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi inedificati;
- il migliore orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare diretta;
- l'adozione di soluzioni integrate degli impianti tecnologici;

[58] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[59] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[60] Modificato a seguito di osservazione n. 199

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

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

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

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

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

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

Dovrà essere mantenuta una cospicua fascia di **verde** a contatto il territorio rurale, indicata nello schema grafico come **verde privato**, al fine di mitigare l'intervento e garantirne un corretto inserimento nel contesto.

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

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione e alberature stradali, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS.

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

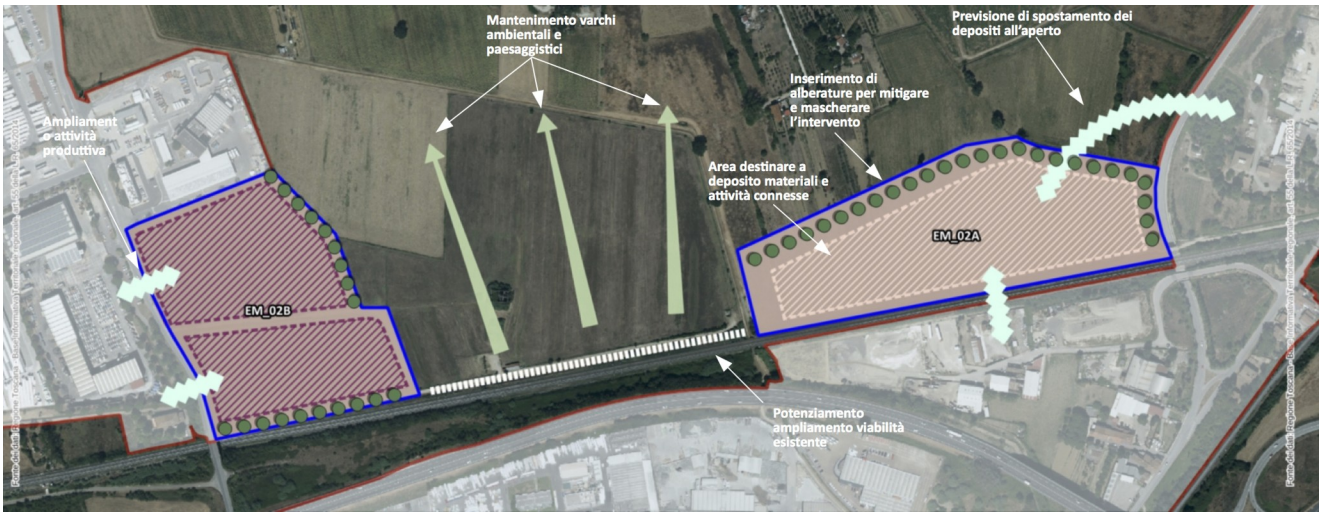
8. PRESCRIZIONI PIT-PPR E DEL PTCP

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

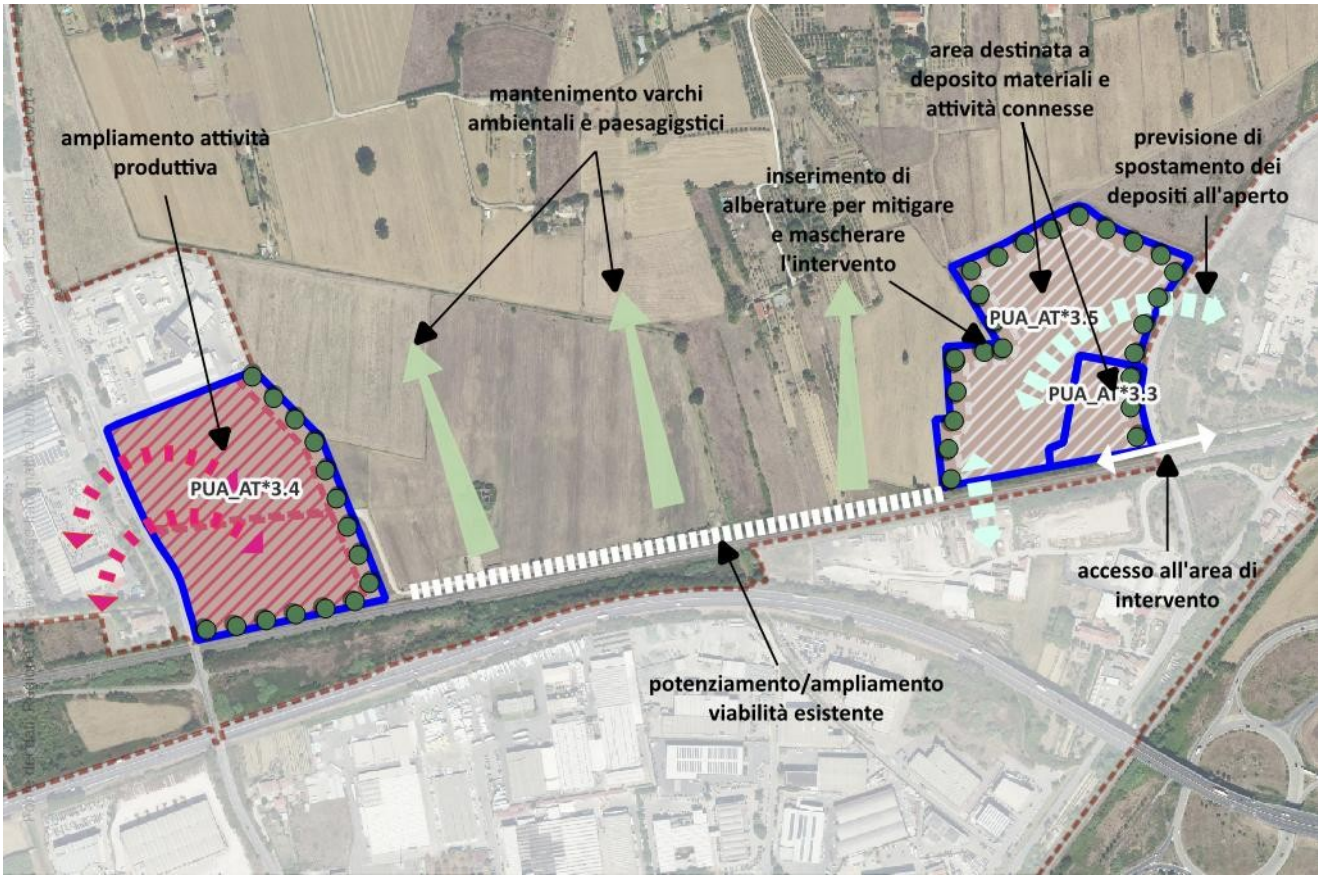
Dovranno essere mantenuti gli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione ed isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica; a tal proposito dovranno essere incentivate azioni di mitigazione paesaggistica dell'intervento al fine di impedire il degrado fisico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità, in coerenza con l'art. 3 delle NTA del PTCP.

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

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE [61]



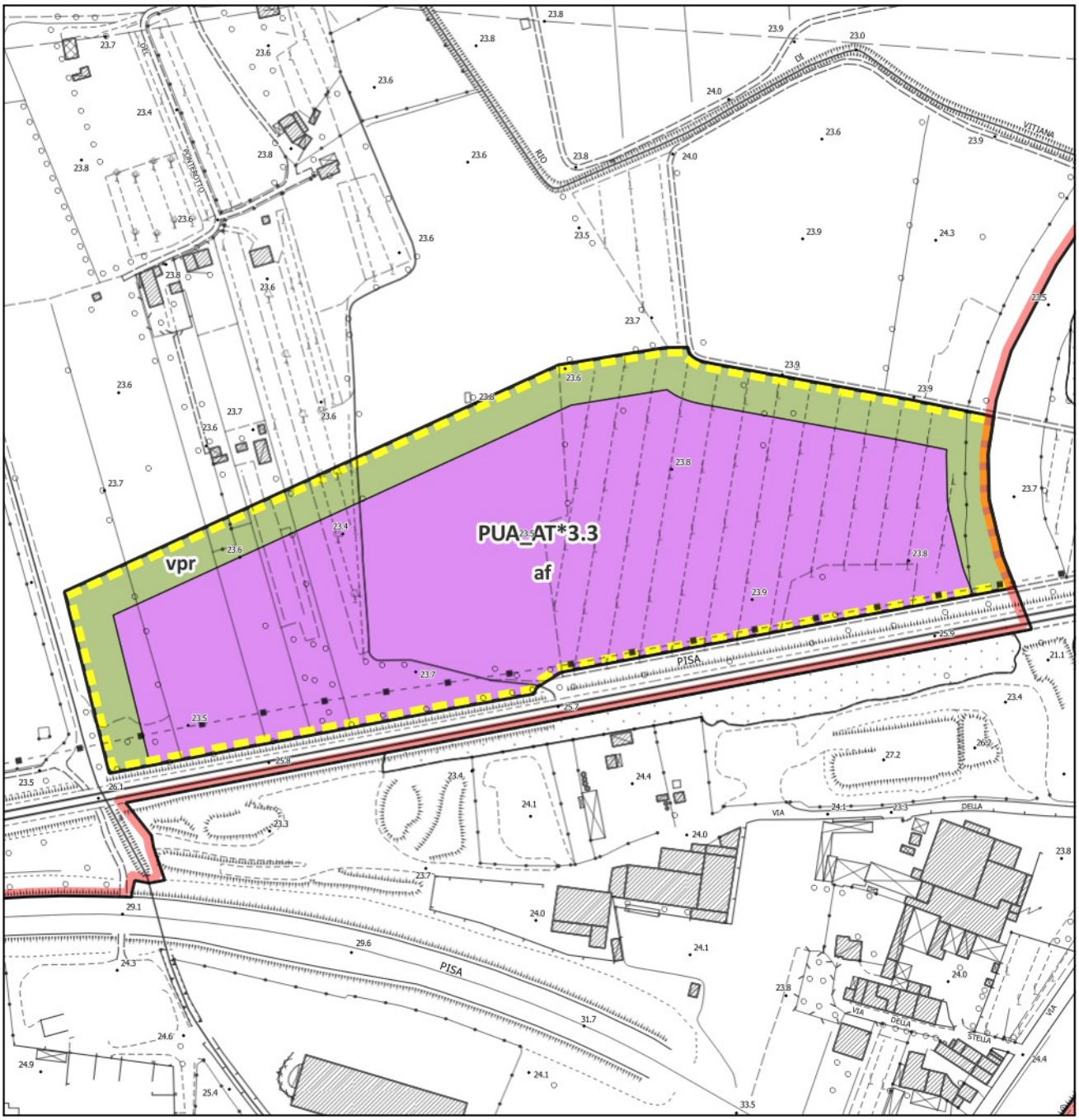
N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

[61] Modificato a seguito di osservazione n. 18 e 166

PUA_AT* 3.5 – Loc. Le Case – Via Livornese [62]

U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n. 2.1, 2.2 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.10, 3.14, 3.15 – Disciplina del territorio urbano

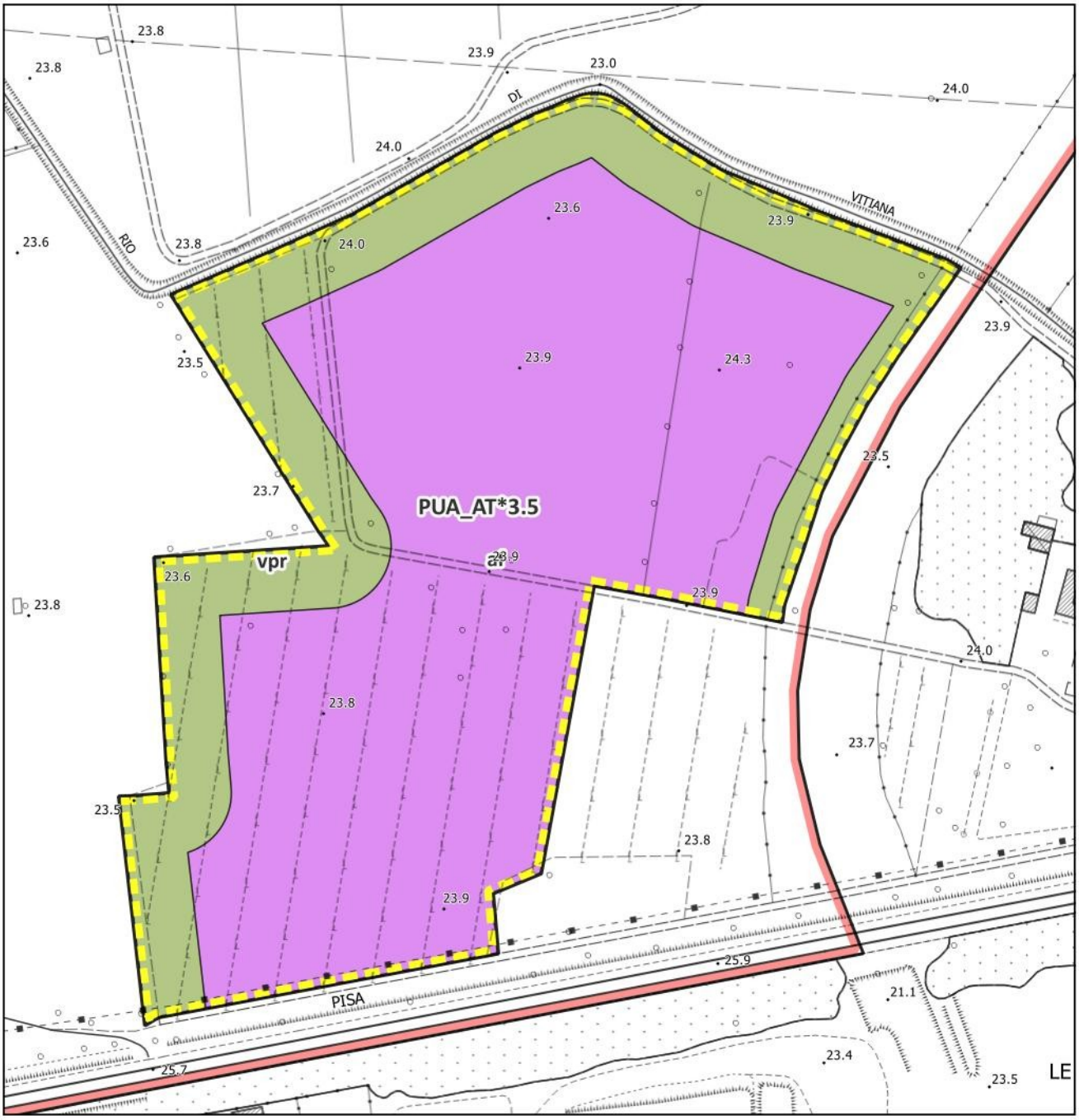
STATO ADOTTATO



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:3.000

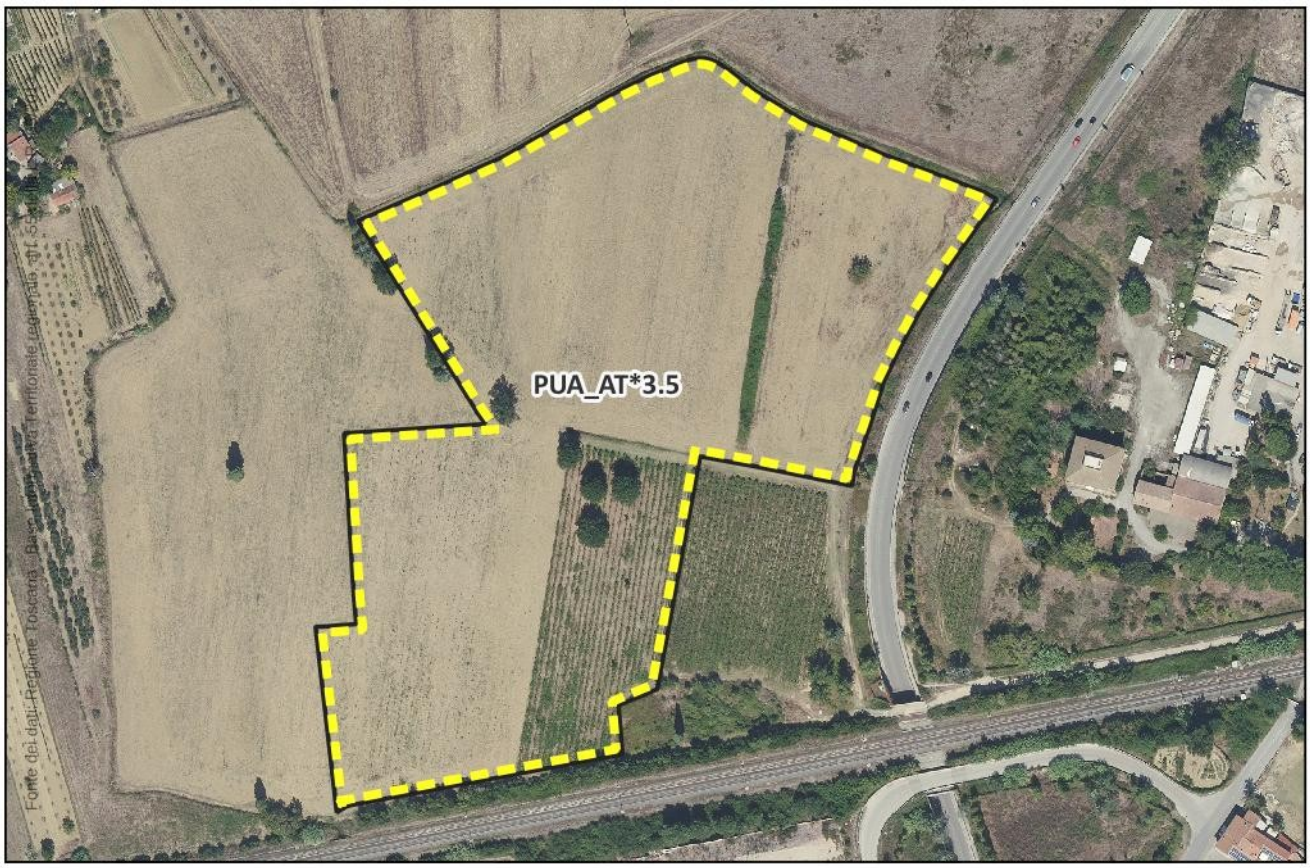
[62] Modificato a seguito di osservazione n. 18 e 166

STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE

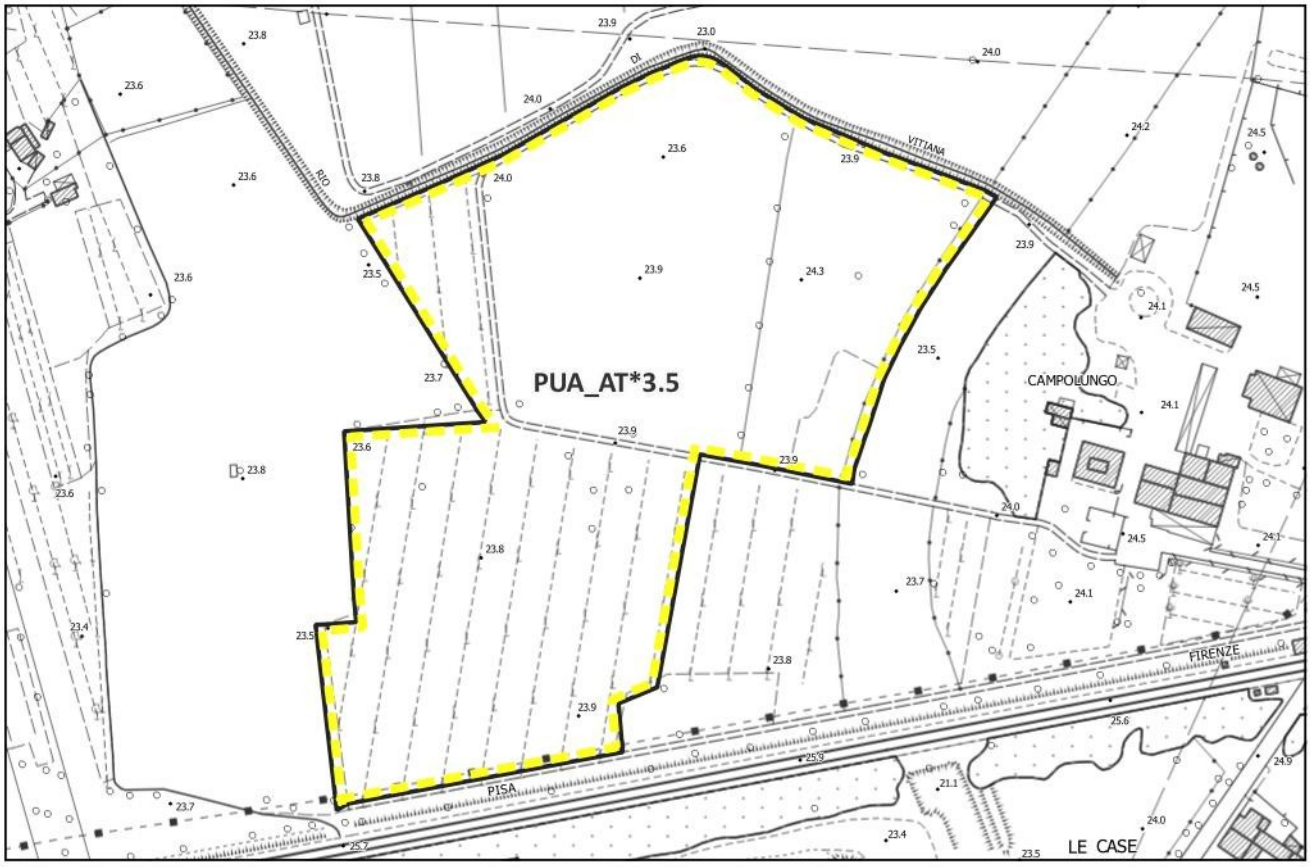


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	Verde privato (Vpr)



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:3.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:3.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento recepisce la strategia **E_02** del P.S.I.C.T., volta ad individuare un'area di atterraggio per attività di depositi e stoccaggio materiali. La previsione è da coordinare con l'intervento indicato dalla scheda norma **PUA_AT3.1** la quale prevede lo spostamento dell'attività di rimessaggio materiali.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024 e del 28/08/2025.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è area rimessaggio materiali (funzioni F1.1, F1.2, F4.2, F4.3, F5.3 riportate nella Tabella A delle NTA del PO). L'area ricade in zona territoriale omogenea D ai sensi del D.M. 1444/1968. [63]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	~~54.014~~ 43.815 mq
Superficie Fondiaria (SF):	~~54.014~~ 43.815 mq (af + vpr)
Superficie Edificabile (SE):	~~1.000~~ 700 mq
Indice di Copertura (IC):	50%
Altezza del fronte (HF):	11,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	65% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [64]
Superficie minima d'intervento (SMI):	~~54.014~~ 43.815 mq

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [65]

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

~~L'atterraggio dell'attività di rimessaggio materiale presente nell'area indicata come **PUA_AT3.1** è subordinato al preventivo e/o contestuale ripristino dell'area di decollo, come indicato nella Scheda norma **PUA_AT3.1.**~~

L'atterraggio in quest'area dell'attività di rimessaggio materiale, ora localizzata nell'area della scheda norma **PUA_AT3.1**, è vincolato all'attuazione della scheda norma **PUA_AT3.1**, nei tempi subito successivi all'attuazione della presente scheda norma. Nell'ambito delle convenzioni dei due Piani Attuativi, verranno

[63] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[64] Modificato a seguito di osservazione n. 60
[65] Modificato a seguito di osservazione n. 0

stabilite le modalità e le tempistiche atte a garantire da una parte la continuità dell'attività esistente e dall'altra l'attuazione della scheda norma **PUA_AT3.1**, quale condizione per lo spostamento dell'attività nell'area del **PUA_AT*3.5**. [66]

E' ammessa la realizzazione di volumi annessi all'attività da svolgere per un quantitativo di **SE** come indicato al paragrafo **4** e da realizzare all'interno dell'area indicata come "**af**" nello schema grafico.

L'area dovrà essere realizzata con tecniche di ingegneria ambientale e materiali ecosostenibile, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo. La pavimentazione bituminosa pertanto dovrà essere limitata per quanto possibile alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

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

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

Dovranno essere previsti parcheggi in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo le diverse destinazioni.

Dovrà essere mantenuta una cospicua fascia di **verde** a contatto il territorio rurale, indicata nello schema grafico come **verde privato**, al fine di mitigare l'intervento e garantirne un corretto inserimento nel contesto.

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

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

L'intervento potrà perseguire le indicazioni riportate nelle "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023 all'interno del **Patto per il verde** come indicato all'art. 63 delle NTA del POC, con le finalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR E DEL PTCP

Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati e l'attività da svolgere a sud del comparto lungo l'asse ferroviario al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione dell'attività da svolgere e tutelando così le visuali che si hanno verso il territorio circostante, in coerenza con l'***obiettivo 1 e 3*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Dovranno essere mantenuti gli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione ed isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica; a tal proposito dovranno essere incentivate azioni di mitigazione paesaggistica dell'intervento al fine di impedire il degrado fisico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli

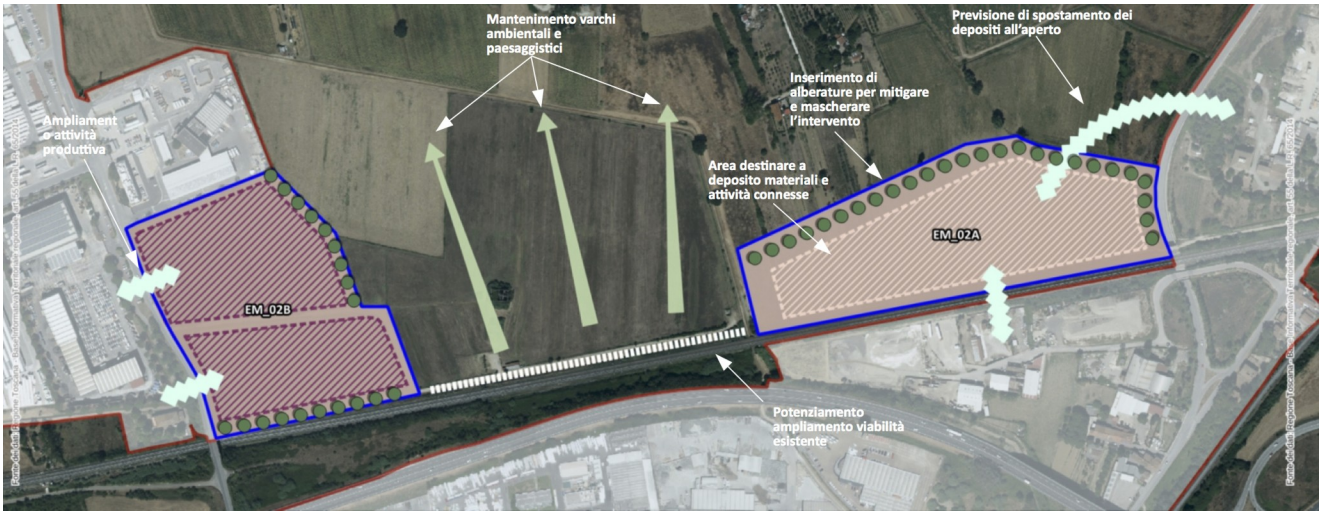
[66] Modificato a seguito dell'osservazione n. 5 (a seguito della riadozione)

elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità, in coerenza con l'art. 3 delle NTA del PTCP.

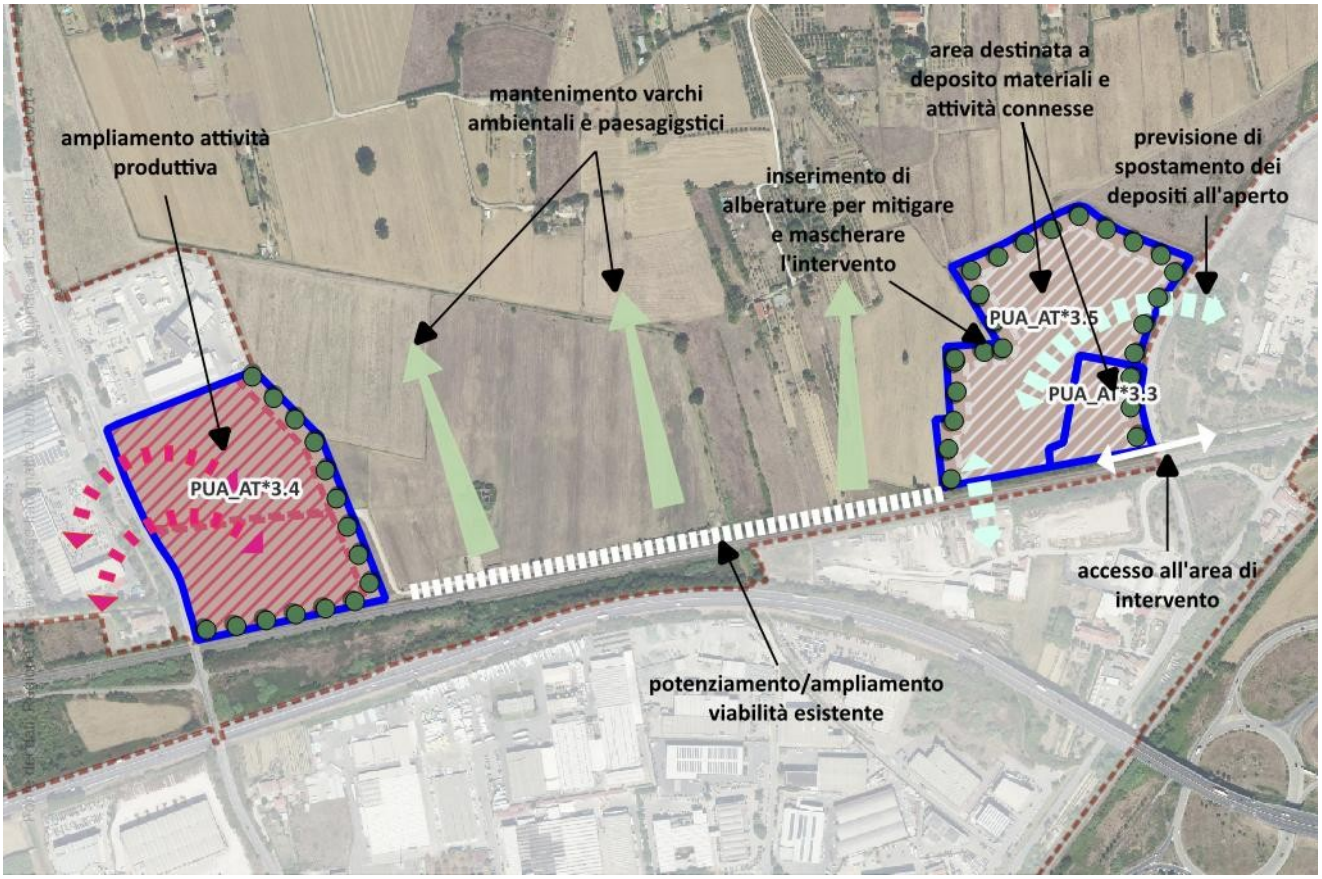
In fase di progettazione dell'area si dovrà inoltre tenere conto di quanto riportato al par. 1.7.3.3 del Titolo I prescrizione I e direttiva I dello Statuto del Territorio circa la *vulnerabilità degli acquiferi*, oltre ai criteri di localizzazione I e II e direttive I,II e III del cap. 2.1.5 dello Statuto del PTC. [67]

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

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE



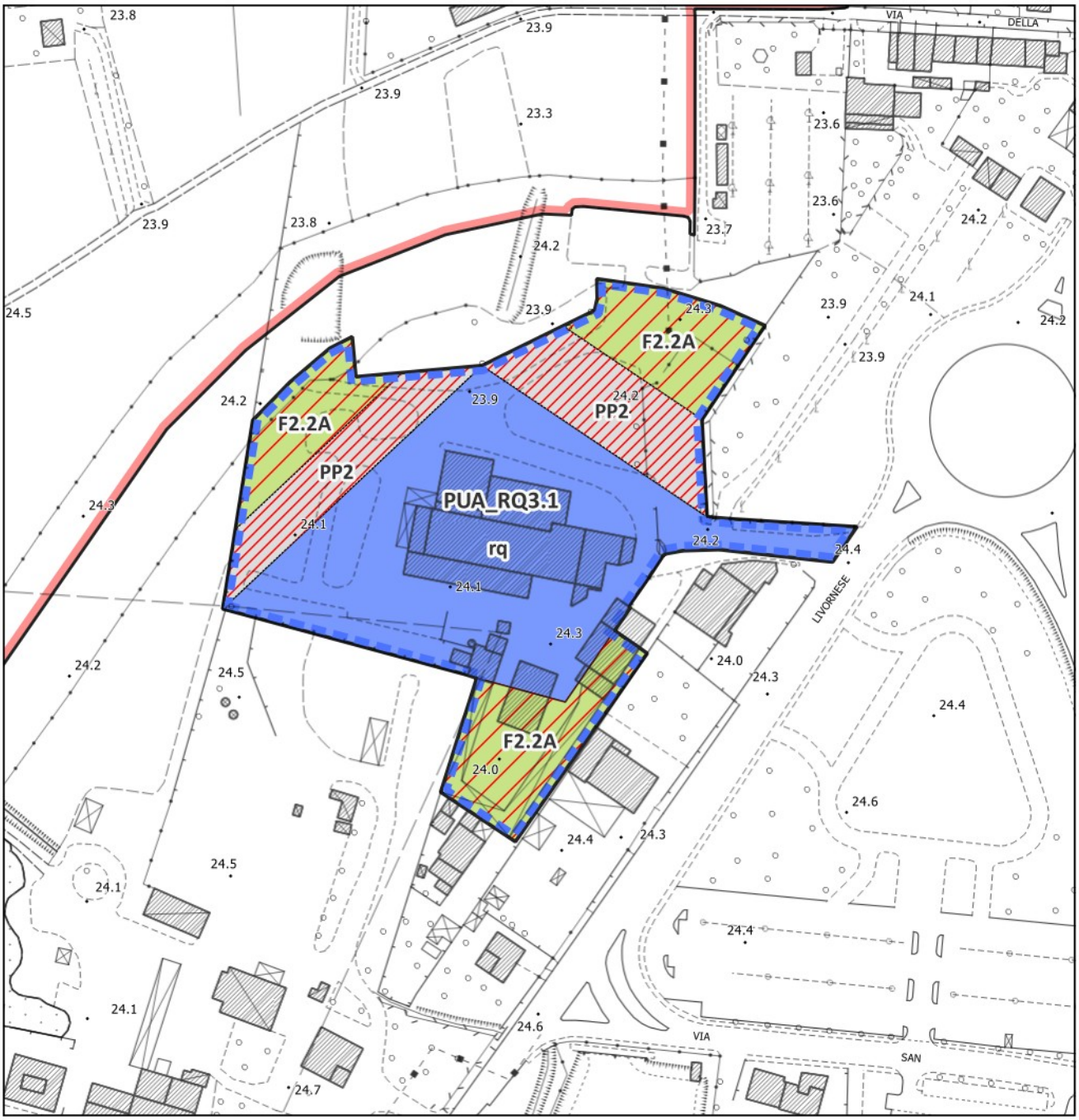
[67] Modificato a seguito del Verbale di Conferenza di Copianificazione del 28.08.2025

N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

PUA_RQ 3.1 – Loc. Le Case – Via Livornese [68]

U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n.3.10 – Disciplina del territorio urbano

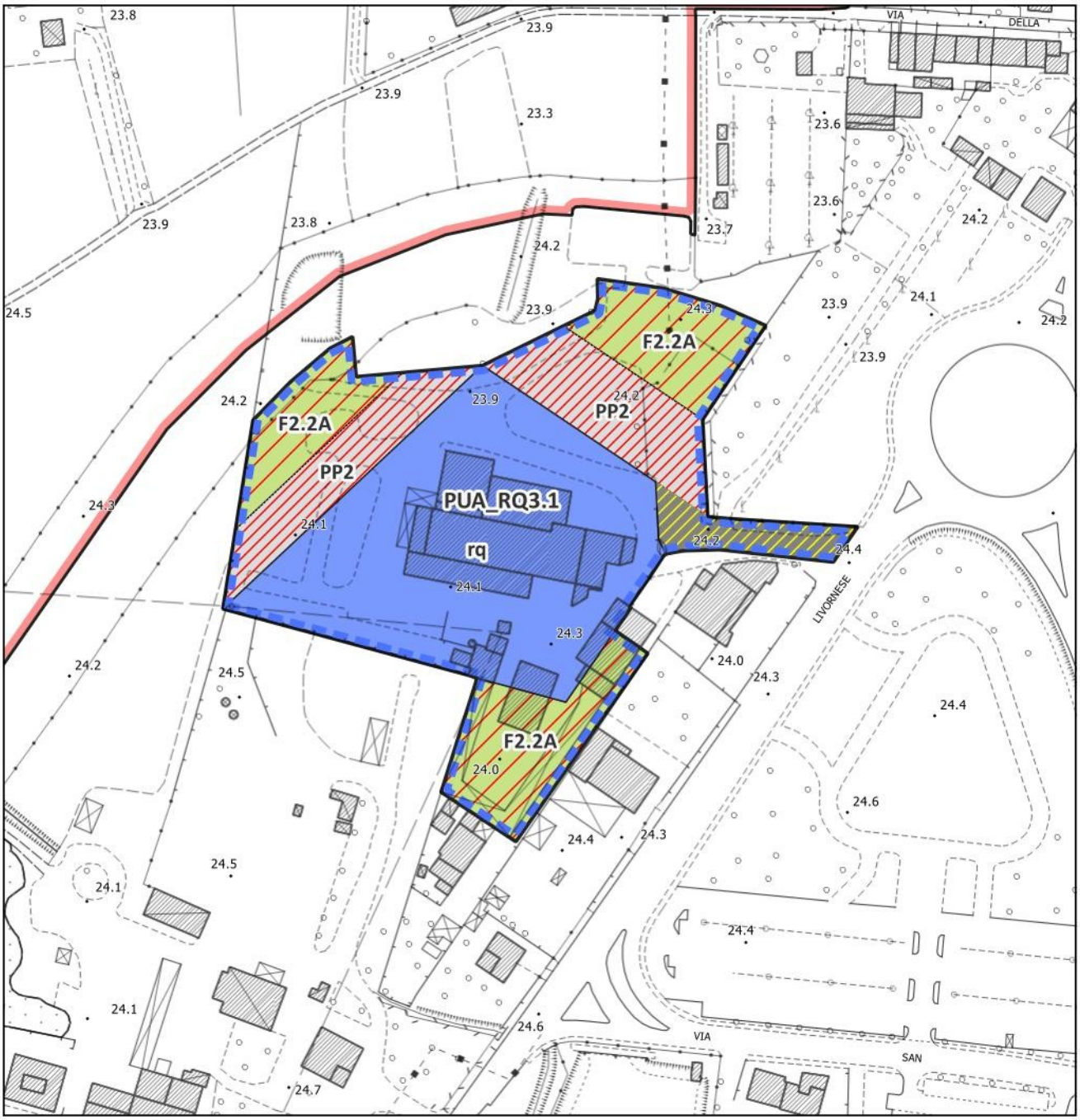
STATO ADOTTATO



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

[68] Modificato a seguito di osservazione n. 97 e 195

STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE



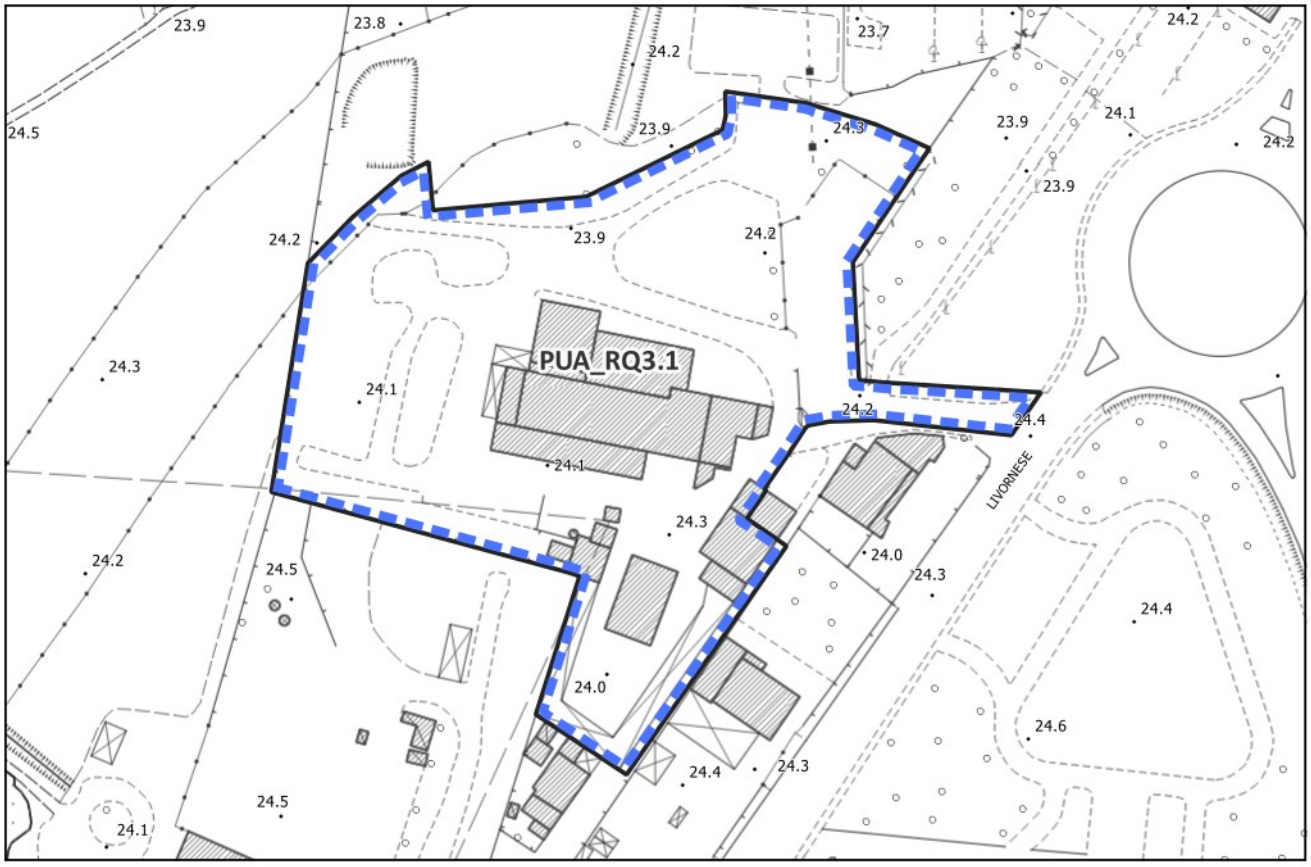
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso
	F2.2A – verde attrezzato di progetto

	PP2 – parcheggio pubblico di progetto
	Viabilità pubblica di progetto



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato ad una riqualificazione complessiva dell'area e la sua contestuale ripianificazione con destinazioni commerciali e servizi.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni è soggetta alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero (RQ), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo quanto disposto dall'art. 119 della L.R. 65/2014 dell'art. 51.1.4 delle NTA.

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 conclusione del procedimento, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L.241/90.

In fase di redazione del Piano Attuativo dovrà essere verificata se ricorrono le condizioni e nel caso procedere con quanto disciplinato all'art. 26 della L.R. 65/2014. [69]

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è artigianale di servizio, commerciale al dettaglio (fino alla media struttura di vendita), commerciale all'ingrosso e direzionale-servizi. [70]

L'area ricade in zona territoriale omogenea D ai sensi del D.M. 1444/1968. [71]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	16.990 mq
Superficie Fondiaria (SF):	~~9.214~~ 8.465 mq (rq)
Superficie Edificabile (SE):	10.000 mq di *riuso* (5.000 mq per commerciale, 5.000 per servizi-direzionale) *
Indice di Copertura (IC):	60%
Altezza del fronte (HF):	11,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	75% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [72]
Superficie minima d'intervento (SMI):	16.990 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi pubblici di progetto (PP2):* 2.000 mq minimo *Verde attrezzato di progetto (F2.2A):* 4.000 mq minimo *Viabilità pubblica di progetto:* da quantificare in sede

[69] Modificato a seguito di contributo n. 184
[70] Modificato a seguito di osservazione n. 261
[71] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[72] Modificato a seguito di osservazione n. 60

	di Piano di Recupero

* Pur mantenendo ferma la quantità massima di destinazione commerciale, l'intervento può prevedere sia commerciale al dettaglio che all'ingrosso come descritto nel **paragrafo 3**, ripartendo la SE tra le stesse. Il dimensionamento di tali funzioni dovrà essere prelevato dal dimensionamento delle **Zone D** dell'UTOE di riferimento in base alla destinazione insediata, come indicato nell'Allegato D del P.O..

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [73]

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

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

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 2.000 mq;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 4.000 mq;
- Sistemazione della viabilità di accesso all'area e cessione alla Pubblica Amministrazione; l'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di redazione del Piano di Recupero. [74]

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e verde attrezzato di progetto (F2.2A) è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del Piano di Recupero, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra dovranno essere cedute all'amministrazione una volta realizzate. Le quantità di dotazioni di verde pubblico (F.2.2) e parcheggio pubblico (PP2) dovranno essere verificate con il DM 1444/68 in base alle categorie funzionali scelte tra quelle del **punto 3** (destinazioni ammesse). Qualora dalla verifica risultasse che le quantità richieste da DM siano superiori a quelle previste dalla presente scheda norma la/le dotazione dovrà essere realizzata con le quantità previste dal DM. Nel caso in cui dalla verifica risultasse invece che le quantità previste dalla scheda norma siano maggiori a quelle del DM la differenza potrà essere monetizzata**.** [75]

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI [76]

La *nuova edificazione* derivante dal recupero dei volumi esistenti, anche con demolizione e ricostruzione, è ammessa all'interno dell'area indicata come "**rq**" nello schema grafico; la trasformazione è subordinata alla certificazione dell'avvenuta bonifica se necessaria ed è condizionata dal rispetto della destinazione indicata nella certificazione medesima. Quota parte del 20% di SE destinata a commerciale, potrà essere destinata a artigianale di servizio. Per la **SE** di ***Riuso*** indicata al precedente **paragrafo 4**, alla presentazione del Piano di Recupero dovrà essere verificata la reale consistenza della SE legittima esistente. Nel caso in cui tale valore sia inferiore a quello indicato nella Scheda Norma, è ammesso il recupero della SE legittima verificata

[73] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[74] Modificato a seguito di osservazione n. 97 e 195
[75] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[76] Modificato a seguito di osservazione n. 261

ripartendola proporzionalmente tra le funzioni ammesse; in alternativa si applica il valore indicato dalla Scheda Norma. [77]

Oltre ai parcheggi pubblici nella quantità indicata al paragrafo **5**, dovranno essere previsti parcheggi privati in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo le diverse destinazioni. Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

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

Le aree a verde pubblico devono essere progettate ai sensi dell'art. 34.4 e art. 64 delle NTA, ed essere dotate di attrezzature per lo sport e il tempo libero.

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

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

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

Il nuovo procedimento di VAS da attivare per la fase attuativa dell'intervento, oltre che dettagliare gli aspetti già individuati nelle Schede di Valutazione VAS del POC, dovrà analizzare con il necessario grado di approfondimento, gli aspetti legati alla viabilità, al rumore e al mantenimento della eventuale rete ecologica esistente. [78]

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione, alberature stradali e forestazione urbana, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS;

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

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto insediativo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti esistenti, in coerenza con l'***obiettivo 1*** della Scheda

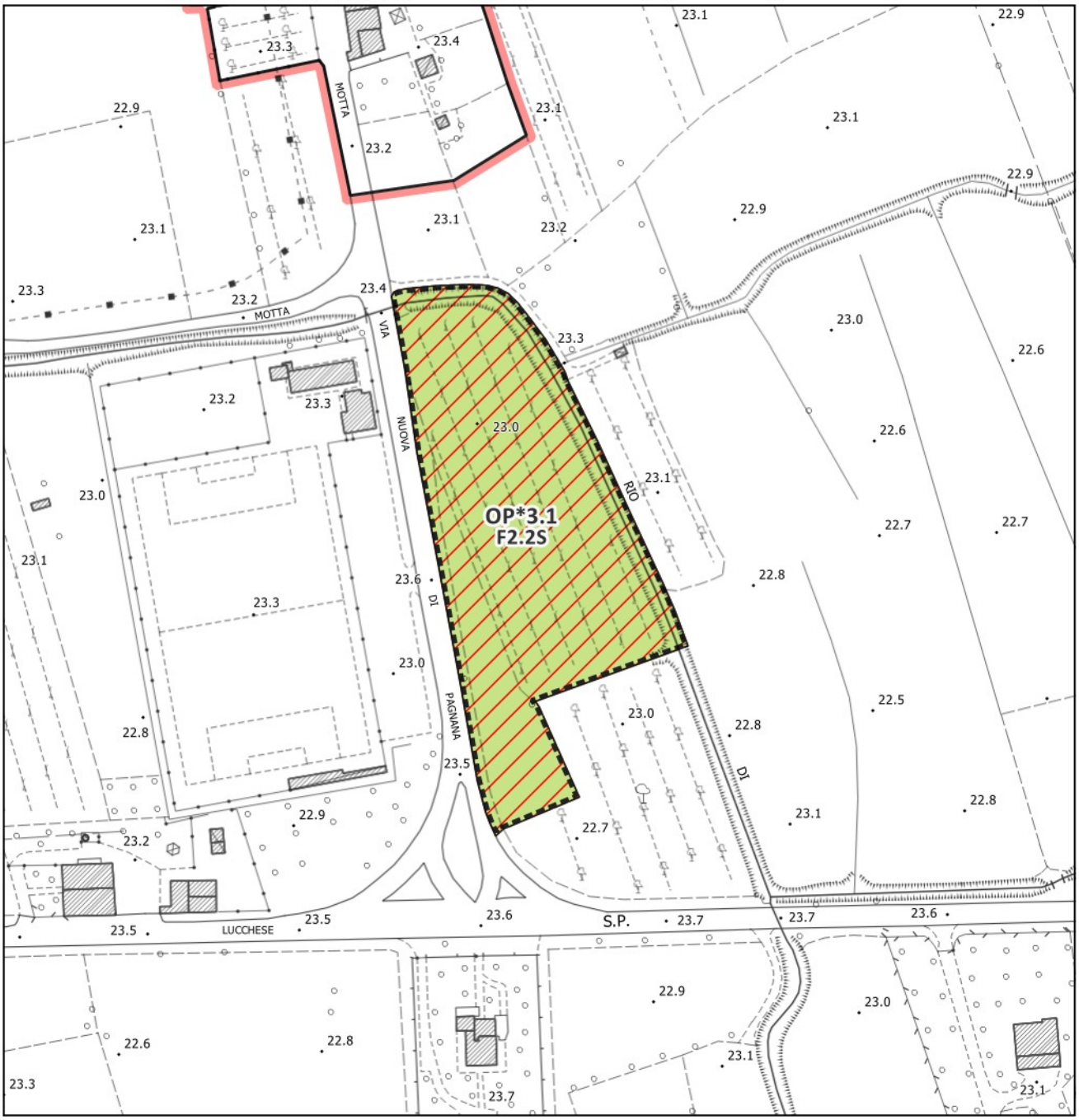
[77] Modificato a seguito di osservazione n. 114
[78] Modificato a seguito del Parere Motivato di VAS

d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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

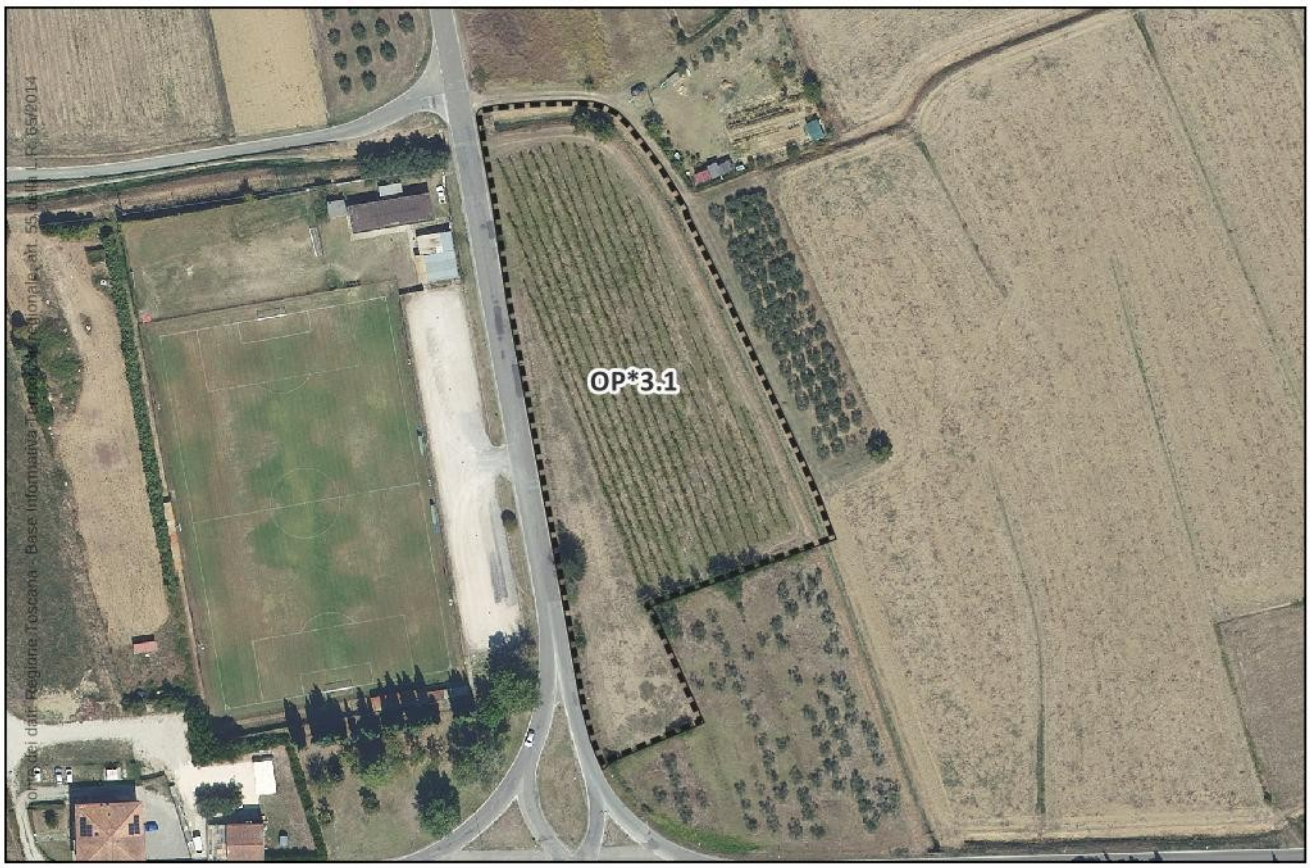
OP* 3.1 – Loc. Pagnana – Via nuova di Pagnana

U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n. 2.1 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.12, 3.13, 3.14 – Disciplina del territorio urbano

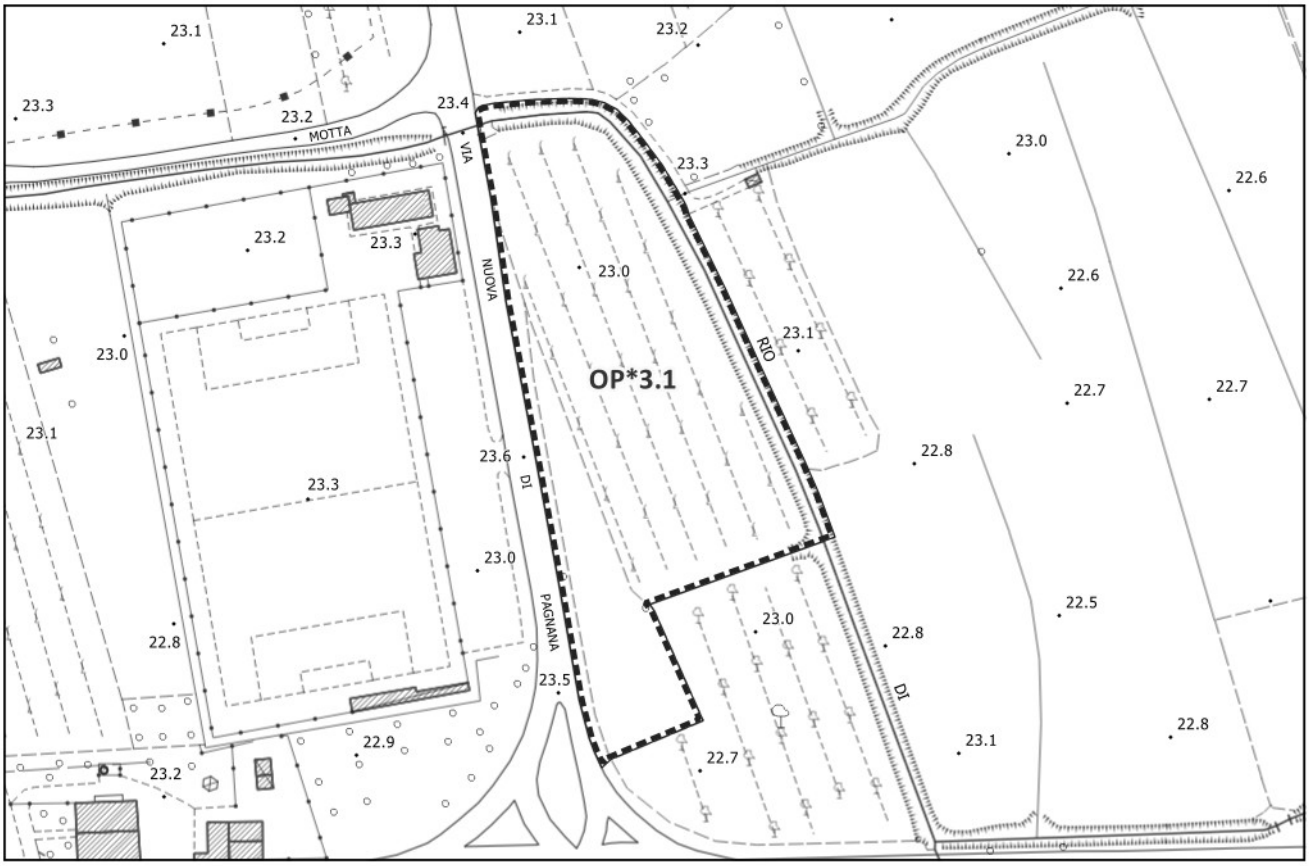


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	F2.2S– area verde sportivo di progetto



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento recepisce la strategia **E_11** del P.S.I.C.T., volta all'ampliamento dell'area sportiva di Pagnana.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Progetto di Opera Pubblica, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per la parte esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è attrezzature pubbliche sportive. L'area ricade in zona territoriale omogenea F ai sensi del D.M. 1444/1968. [79]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie per opere pubbliche:	*Verde sportivo di progetto (F2.2S):* 8.770 mq

5. INDICAZIONI PROGETTUALI

È ammessa la realizzazione di impianti sportivi, nonché strutture accessorie e funzionali agli impianti sportivi da realizzarsi con strutture leggere (tensostrutture, pergolati ecc..).

Almeno il 50% della superficie a verde sportivo deve essere occupata da aree verdi. I campi da gioco potranno essere realizzati nella restante parte.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone.

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

Dovranno essere inserite opportune fasce di filtro ambientale e paesaggistico nella aree attorno al comparto a contatto con il territorio rurale.

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione, alberature stradali e forestazione urbana, di cui al punto 1.1 delle NBS;

[79] Modificato a seguito di osservazione n. 0

- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, di cui al punto 1.4 delle NBS;
- Interventi di verde free standing, come l'impiego di barriere verdi e barriere verdi filtranti e percorsi pergolati, di cui al punto 1.8 delle NBS.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR E DEL PTCP

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'eventuale edificato di pregio circostante, in coerenza con l'***obiettivo 3*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Assicurare che i nuovi interventi edilizi siano coerenti per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti, in coerenza con l'***obiettivo 1*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Dovranno essere mantenuti gli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione ed isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica; a tal proposito dovranno essere incentivate azioni di mitigazione paesaggistica dell'intervento al fine di impedire il degrado fisico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità, in coerenza con l'art. 3 delle NTA del PTCP.

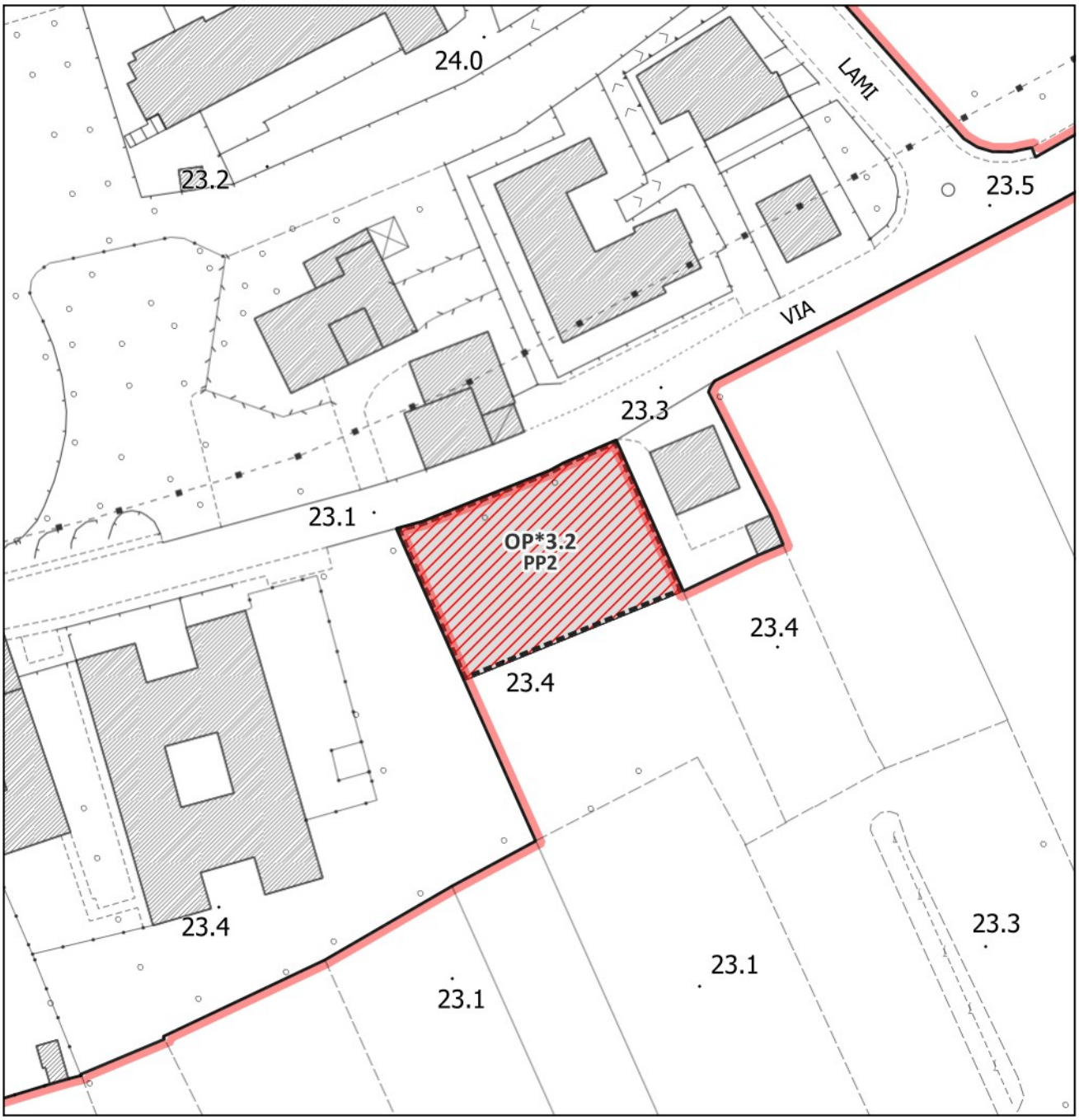
Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.



N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

OP* 3.2 – Loc. Pagnana – Via della Motta

U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n. 2.1 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.12 – Disciplina del territorio urbano

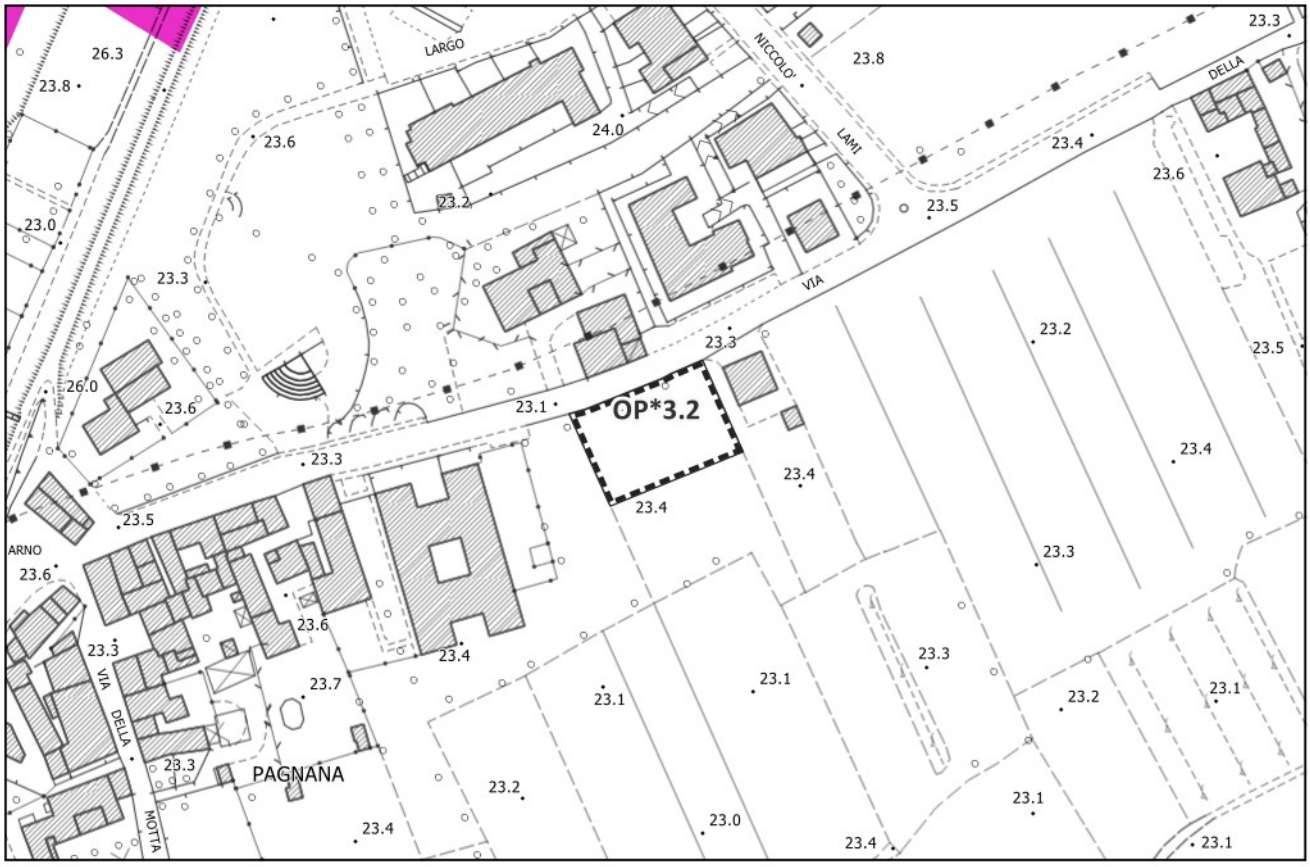


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	PP2 – parcheggio pubblico di progetto



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento recepisce la strategia **E_16** del P.S.I.C.T., volta alla realizzazione di una nuova area a parcheggio pubblico a servizio della frazione.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Progetto di Opera Pubblica, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per la parte esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

L'intervento prevede un nuovo parcheggio pubblico.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie per opere pubbliche:	*Parcheggio pubblico di progetto (PP2):* 990 mq

5. INDICAZIONI PROGETTUALI

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

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

Dovranno essere inserite opportune fasce di filtro ambientale e paesaggistico nella aree attorno al comparto a contatto con il territorio rurale.

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione e alberature stradali, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, di cui al punto 1.4 delle NBS.

6. PRESCRIZIONI PIT-PPR E DEL PTCP

Dovranno essere mantenuti gli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione ed isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica; a tal proposito dovranno essere incentivate azioni di mitigazione paesaggistica dell'intervento al fine di impedire il degrado fisico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità, in coerenza con l'art. 3 delle NTA del PTCP.

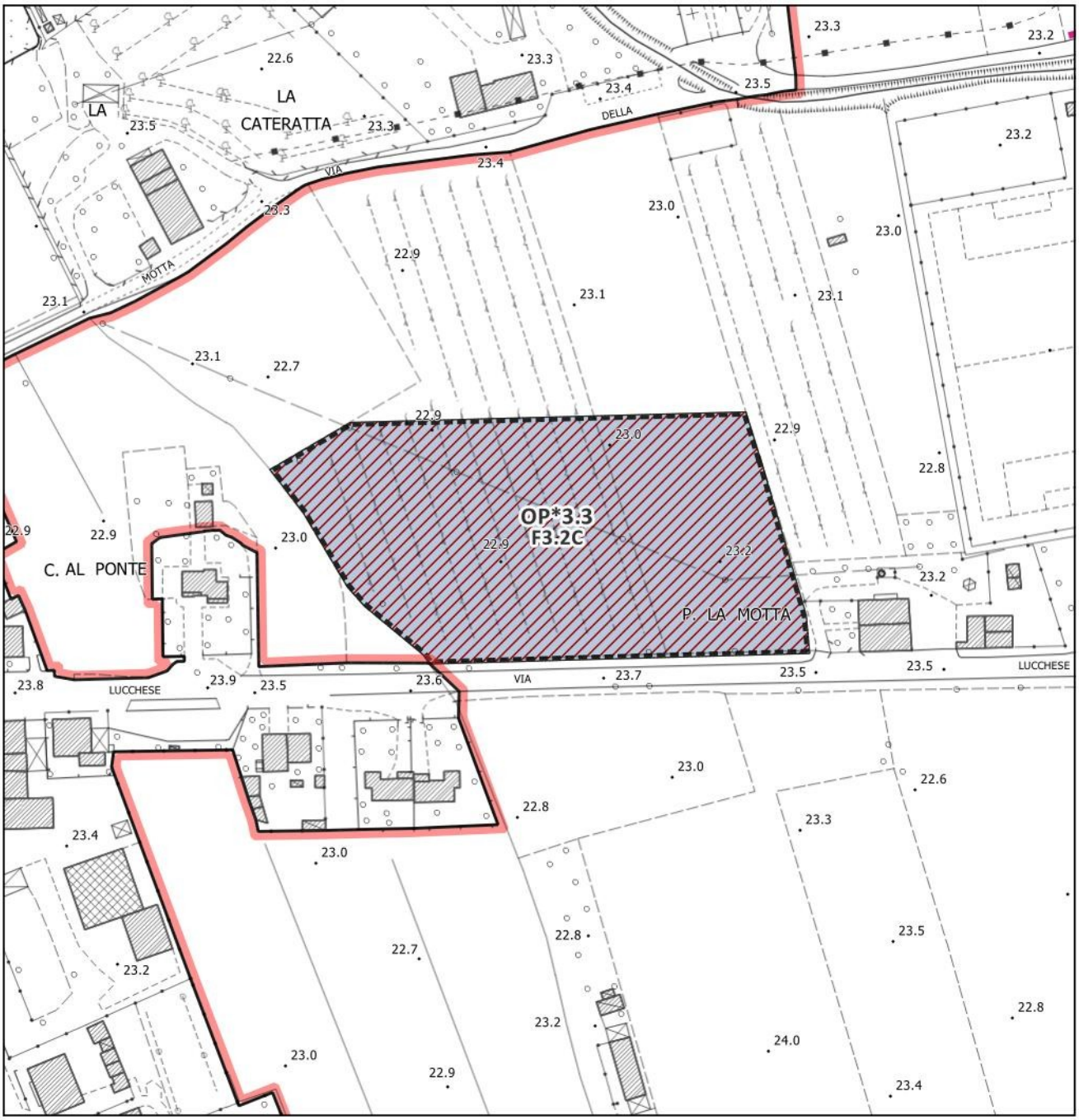
Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.



N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

OP* 3.3 – Loc. Pagnana – S.P. 11 Via Lucchese [80]

U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n. 2.1 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.13 – Disciplina del territorio urbano



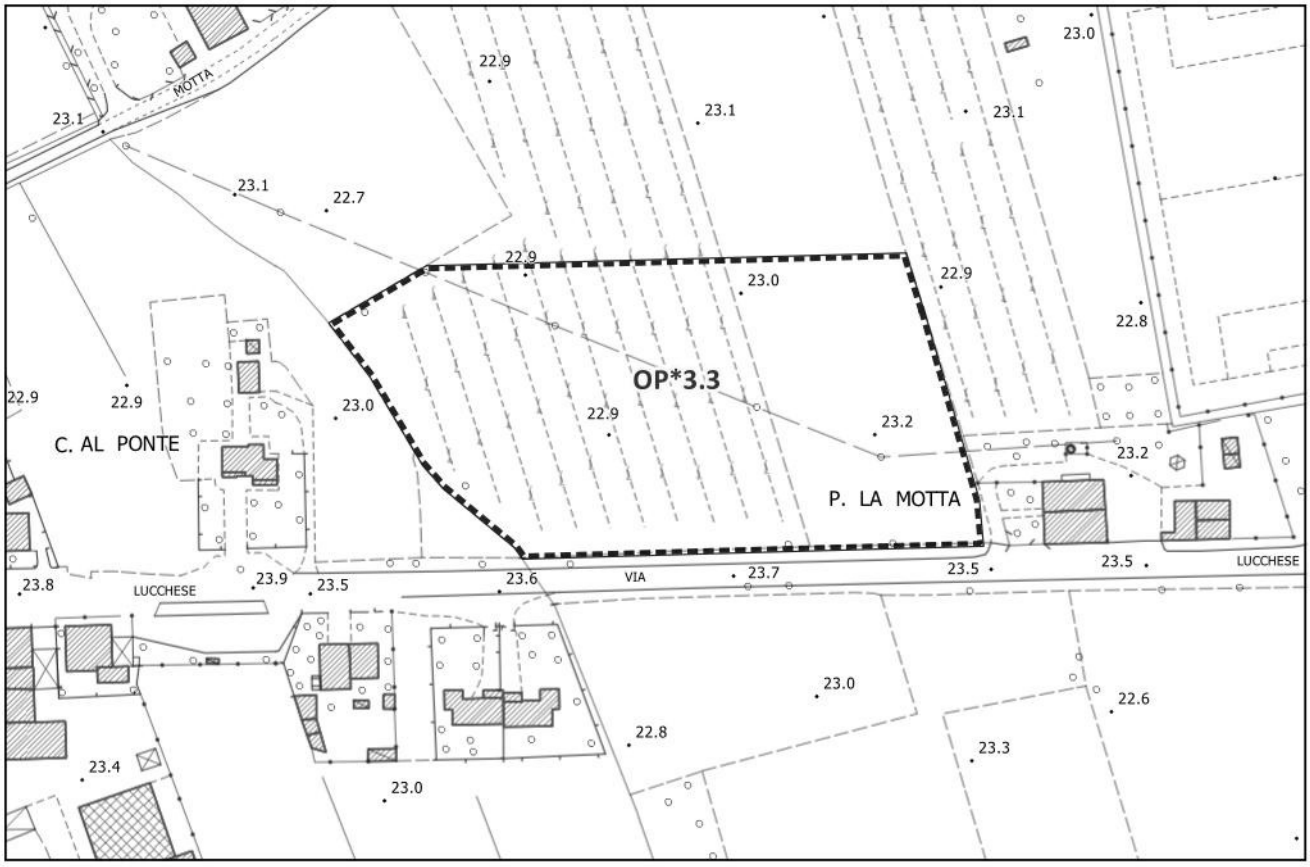
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

	F3.2C - Area per attrezzature pubbliche

[80] Modificato a seguito dell'atto di indirizzo della G.C. 267 del 16/07/2025



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento recepisce gli indirizzi della Giunta Comunale espressi nella propria deliberazione n. 267/2025, al fine di individuare un'area idonea per la realizzazione di una struttura comunale per rifugio temporaneo per gatti. L'area interessata, già di proprietà comunale, è situata in diretta continuità con il sistema insediativo di Pagnana, ed assieme al campo sportivo esistente presente ad est e alle previsioni di nuove attrezzature sportive anch'esse ad est di cui alle Schede Norma **ID*3.2** e **OP*3.1**, costituirà un polo di funzioni di interesse pubblico per il territorio comunale.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Progetto di Opera Pubblica, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per la parte esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, con parere espresso nel verbale del 28.08.2025.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è attrezzature pubbliche (rifugio temporaneo per gatti).

L'area ricade in zona territoriale omogenea F ai sensi del D.M. 1444/1968. [81]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie per opere pubbliche:	*Superficie per attrezzature pubbliche (F3.2C)*: 11.174 mq
Superficie Edificabile (SE):	Da definire in sede di Progetto di Opera Pubblica ai sensi dell'art. 34.3 delle NTA
Indice di Copertura (IC):	Da definire in sede di Progetto di Opera Pubblica ai sensi dell'art. 34.3 delle NTA
Altezza del fronte (HF):	Da definire in sede di Progetto di Opera Pubblica ai sensi dell'art. 34.3 delle NTA

5. INDICAZIONI PROGETTUALI

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

È ammessa la realizzazione di strutture connesse all'attività da svolgere (reception, sala attesa, spogliatoi ecc..) oltre a strutture temporanee da rimuovere a termine attività quali tettoie, strutture prefabbricate e per il ricovero degli animali, secondo quanto indicato all'art. 34.3 delle NTA del PO.

[81] Modificato a seguito di osservazione n. 0

Le aree libere dovranno essere costituite da piantumazioni e sistemazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023, al fine di consentire un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento e garantire una coerente transizione tra ambito urbano e ambito rurale, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate.

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione, alberature stradali e forestazione urbana, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS;
- Interventi di verde free standing, come l'impiego di barriere verdi e barriere verdi filtranti e percorsi pergolati, di cui al punto 1.8 delle NBS.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR E DEL PTCP

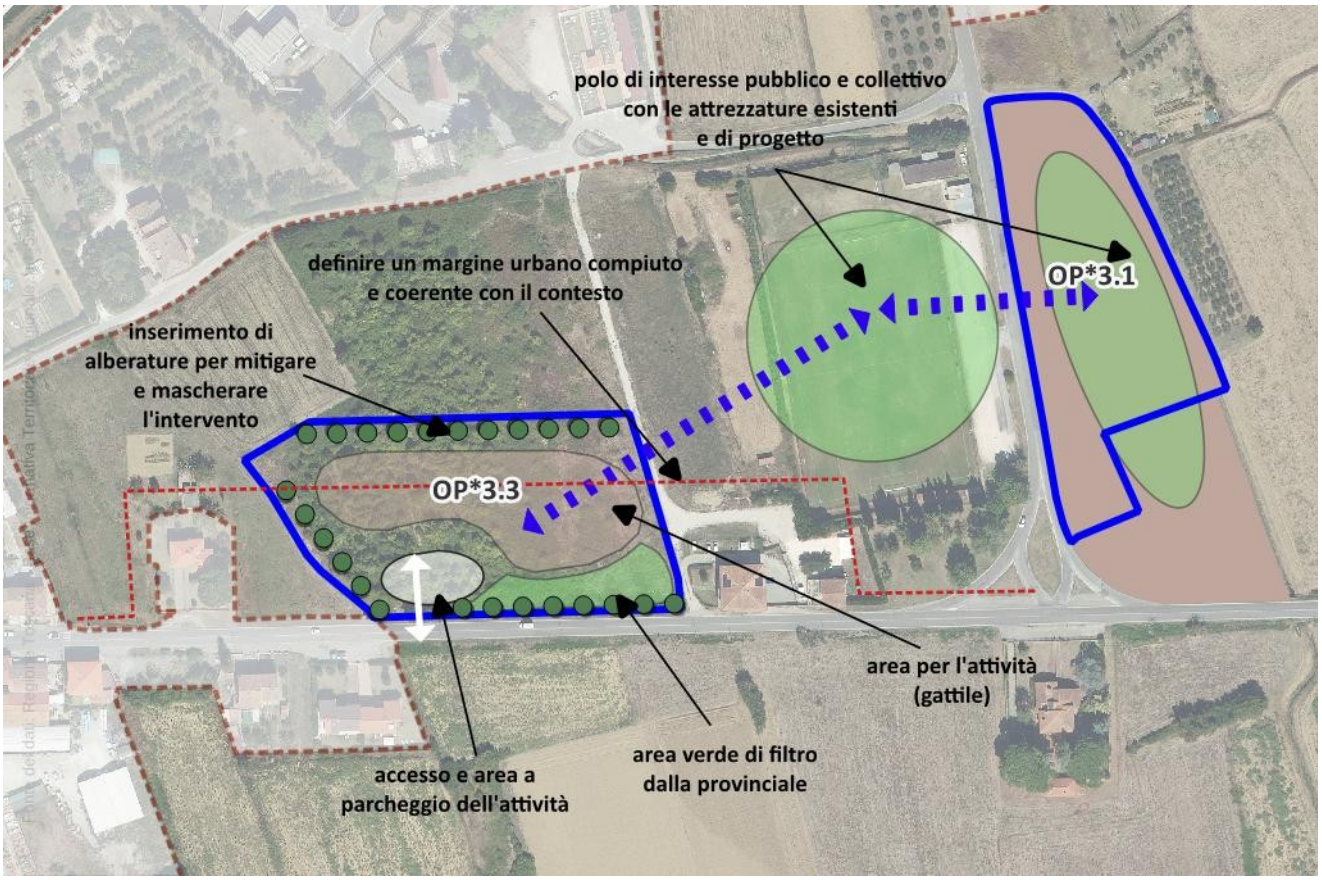
Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'eventuale edificato di pregio circostante, in coerenza con l'***obiettivo 3*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Assicurare che i nuovi interventi edilizi siano coerenti per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti, in coerenza con l'***obiettivo 1*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Dovranno essere mantenuti gli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione ed isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica; a tal proposito dovranno essere incentivate azioni di mitigazione paesaggistica dell'intervento al fine di impedire il degrado fisico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità, in coerenza con l'art. 3 delle NTA del PTCP.

In fase di progettazione dell'area si dovrà inoltre tenere conto di quanto riportato al par. 1.7.3.3 del Titolo I prescrizione I e direttiva I dello Statuto del Territorio circa la *vulnerabilità degli acquiferi*, oltre ai criteri di localizzazione I e II e direttive I,II e III del cap. 2.1.5 dello Statuto del PTC.

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

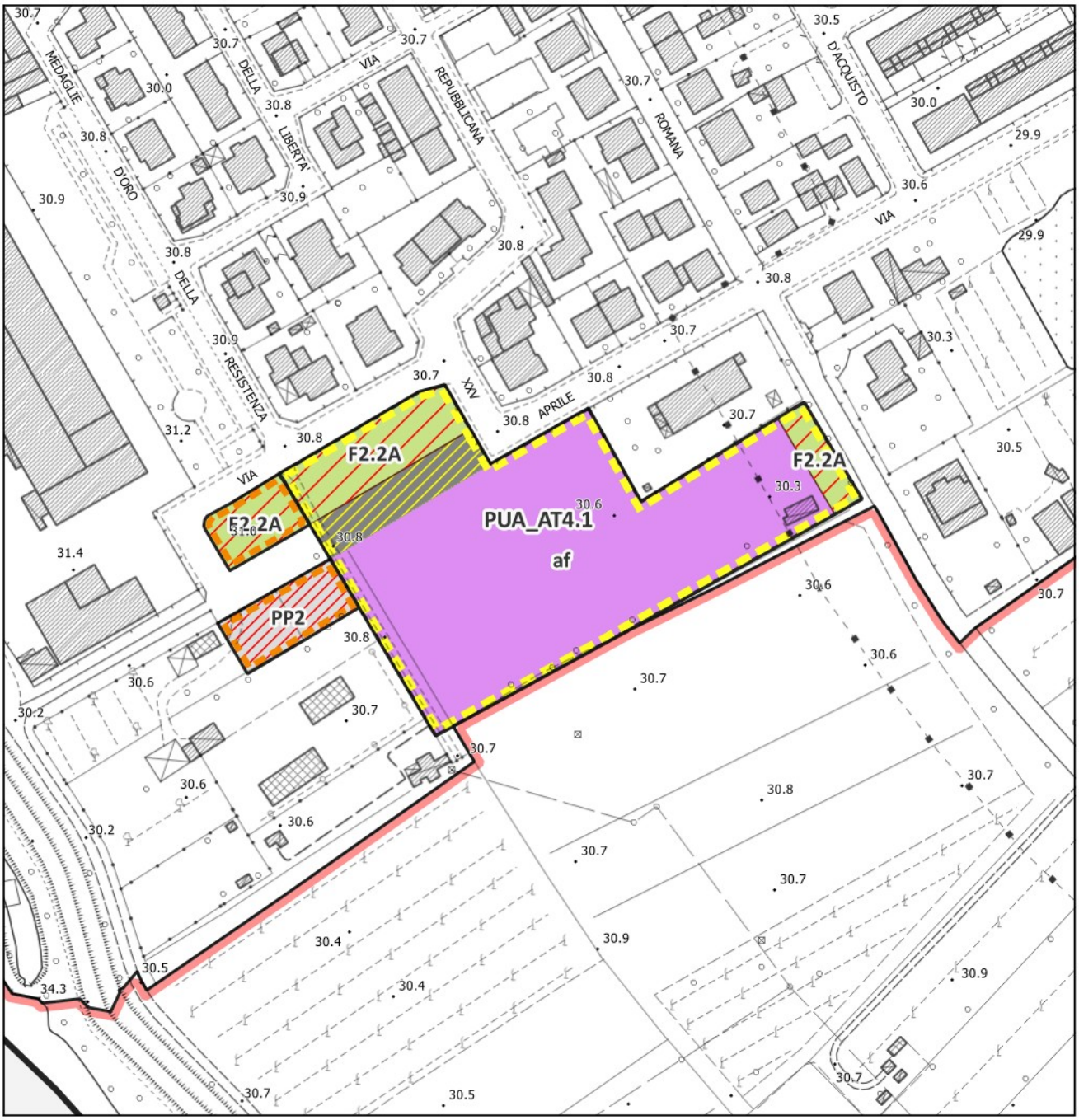


N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

U.T.O.E. 4 EM

~~PUA_AT 4.1 – Loc. Ponte a Elsa – Via Senese Romana~~ [82]

~~U.T.O.E. n. 4 EM – Tav. n.3.16, 3.17 – Disciplina del territorio urbano~~

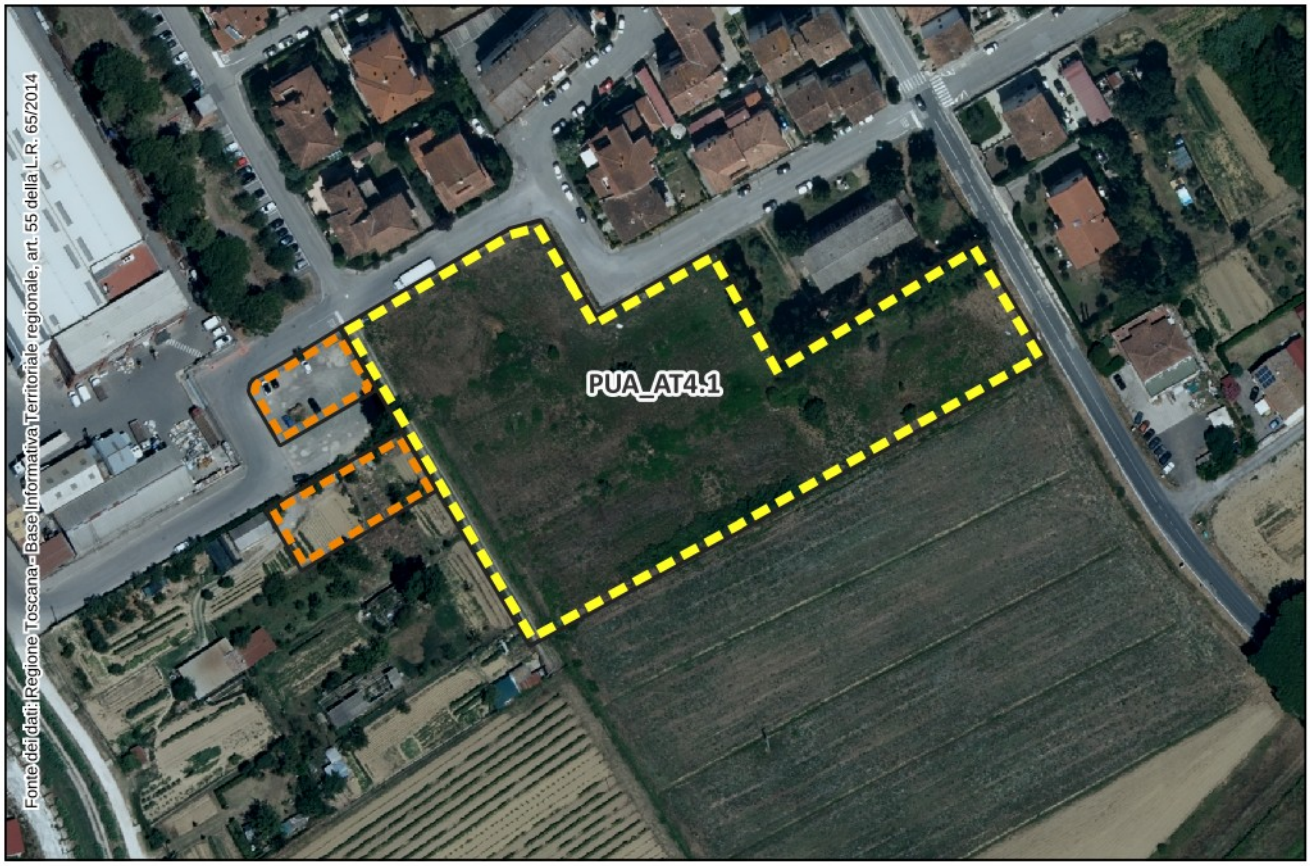


~~Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000~~

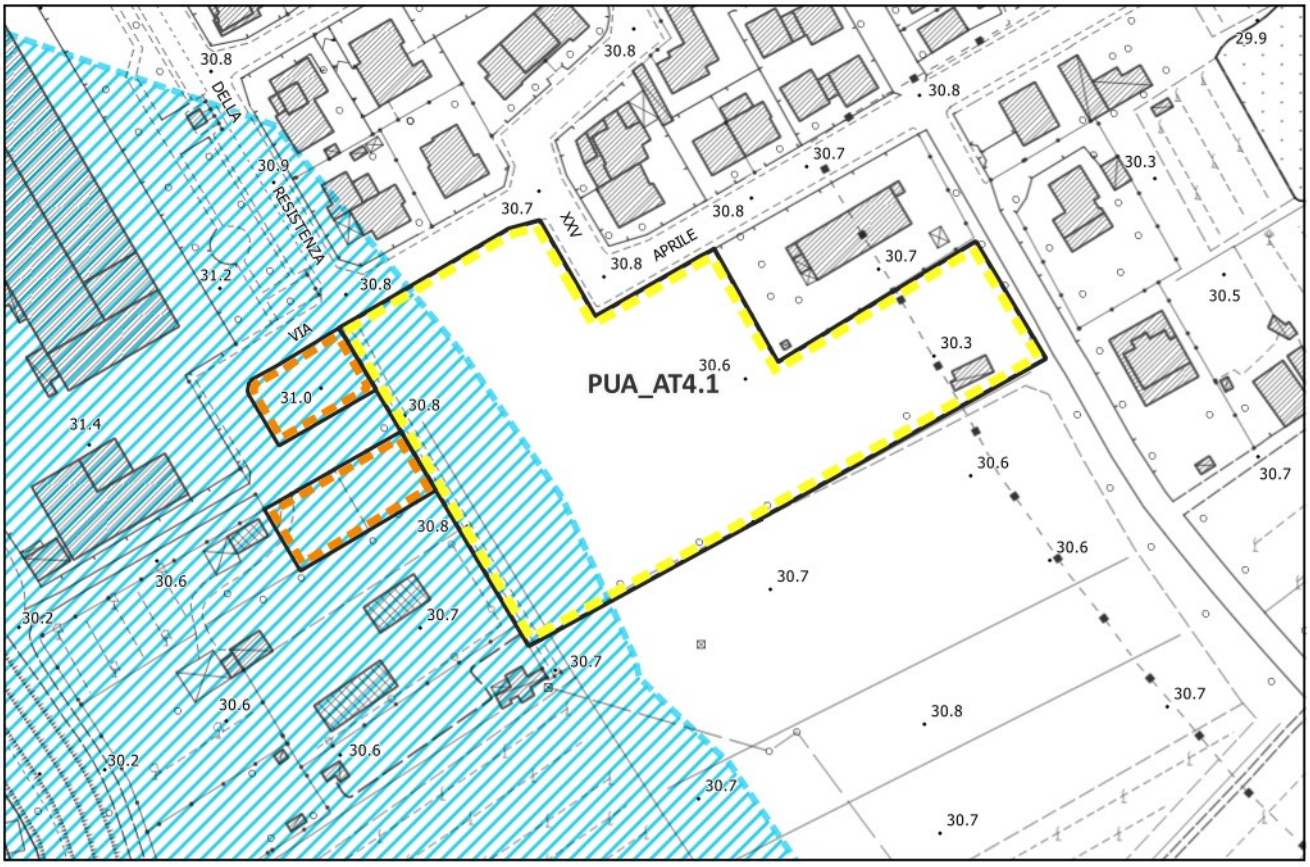
	~~af - Area fondiaria per accentramento edificato~~
	~~F2.2A – verde attrezzato di progetto~~

	~~Viabilità pubblica di progetto~~
	~~Area extracomparto~~

[82] Piano Attuativo convenzionato in data 21/11/2024 repertorio n. 20.806 raccolta n. 14.729



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



~~Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000~~

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo della località di cui è la naturale espansione, e contestuale ridisegno del margine urbano. L'intervento oltre a prevede nuova edificazione a destinazione residenziale, intende riammagliare la viabilità locale realizzando allo stesso tempo un "luogo centrale" progettato con adeguati spazi verdi.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Fino alla vigenza della "*Variante al R.U. per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014*" approvata con Del. C.C. n.122 del 25/11/2019, sono ammessi gli interventi previsti dalla Scheda Norma **PUA 9.1** riportata nella stessa.

Alla decadenza della Variante al R.U. di cui sopra, si attuano gli interventi previsti dalla presente scheda norma attraverso preventiva approvazione di un Piano Attuativo (PUA), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo quanto disposto dall'art. 107 della L.R. 65/2014 dell'art. 51.1.3 delle NTA.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	10.474 mq
Superficie Fondiaria (SF):	8.227 mq (af)
Superficie Edificabile (SE):	3.055 mq
Indice di Copertura (IC):	30%
Altezza del fronte (HF):	10,50 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	40%
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliari, a schiera
Superficie minima d'intervento (SMI):	10.474 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi pubblici di progetto (PP2):* 400 mq minimo nell'area extracomparto *Verde attrezzato di progetto (F2.2A):* 1.400 mq minimo interna al comparto *Verde attrezzato di progetto (F2.2A):* 555 mq minimo extracomparto *Viabilità pubblica di progetto:* da quantificare in sede di Piano Attuativo.

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

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

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 400 mq nell'area indicata extracomparto;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 1.400 mq interno al comparto;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 555 mq nell'area indicata extracomparto;
- viabilità pubblica di progetto di riammagliamento di Via XXV Aprile; l'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di redazione del Piano Attuativo.

L'individuazione del verde attrezzato di progetto (F2.2A) e del tracciato della viabilità di progetto è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del Piano Attuativo, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

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

La convenzione dovrà inoltre stabilire le modalità di acquisizione delle aree extracomparto e la realizzazione delle opere pubbliche che ricadono su di esse secondo quanto indicato all'art. 51.1.6 delle NTA del PO.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

I nuovi edifici dovranno garantire, attraverso l'applicazione di parametri e tipologie adeguati, un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del contesto circostante, tenendo conto del tessuto edilizio esistente. Inoltre dovrà essere prestata particolare attenzione alla sistemazione delle aree pertinenziali esterne a contatto con le aree agricole.

E' prescritta la realizzazione degli spazi a verde, viabilità e parcheggio adiacenti, di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

Le aree a verde pubblico devono essere progettate ai sensi dell' art. 34.4 e art. 64 delle NTA, ed essere dotate di spazi ricreativi e di gioco per il tempo libero.

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

Lungo la S.S. n. 429 dovrà essere realizzata una fascia di filtro alberata della profondità minima di m. 10.

Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nelle linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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

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

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

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione e alberature stradali, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, di cui al punto 1.4 delle NBS;

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

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto insediativo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti esistenti, tutelando così la transizione tra area urbana e territorio rurale, in coerenza con l'***obiettivo 1 e 3*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

  Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

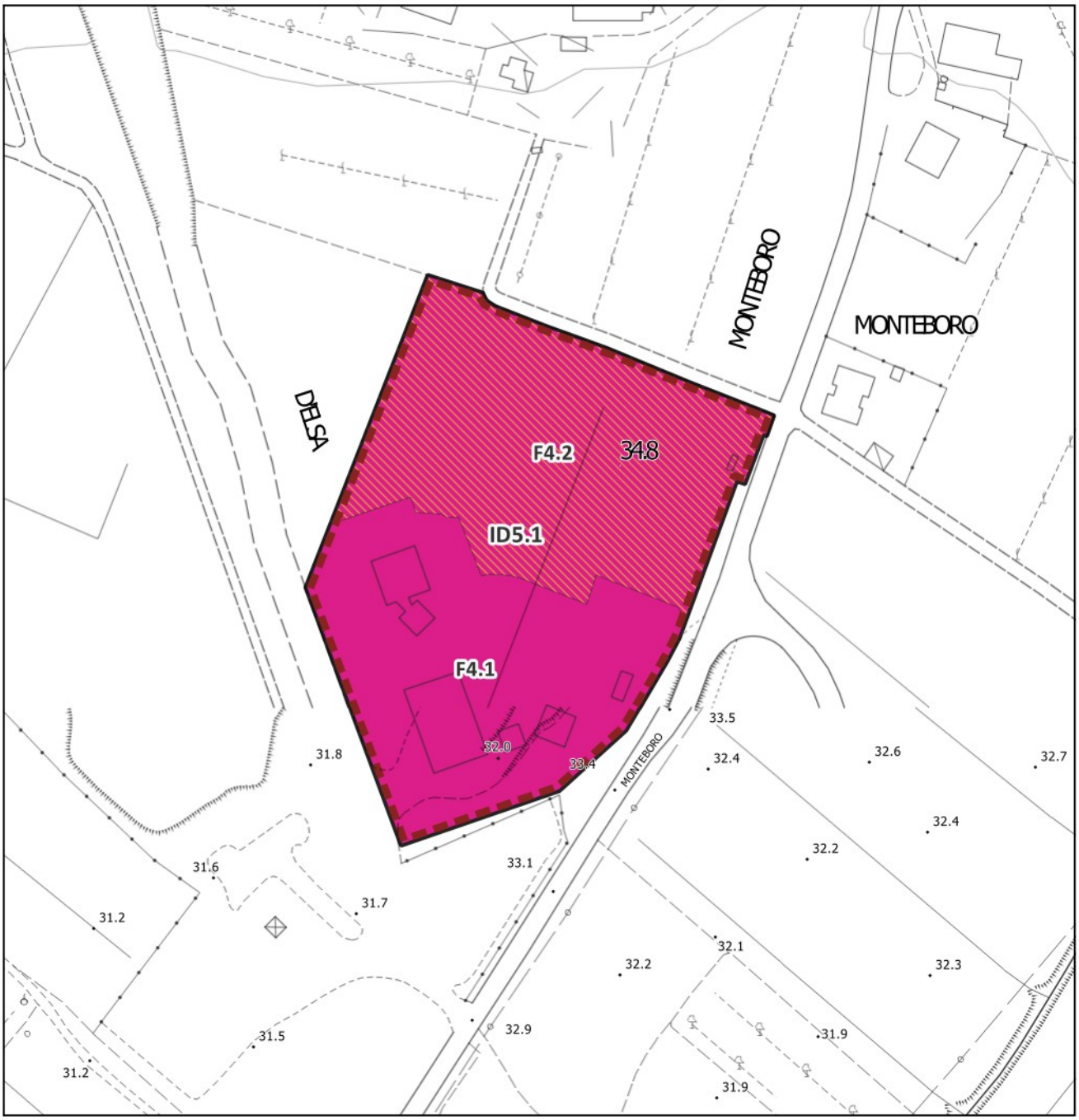
La nuova edificazione e il parcheggio pubblico di progetto non dovranno compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **c)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acquea, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

U.T.O.E. 5 EM

ID 5.1 – Loc. Monteboro – S.R. 429 di Val d'Elsa

U.T.O.E. n. 5 EM – Tav. n. 2.1, 2.2 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.16, 3.17 – Disciplina del territorio urbano



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	impianto tecnologico esistente (F4.1)
	impianto tecnologico di progetto (F4.2)



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato all'ampliamento dell'impianto distributore carburante esistente per il potenziamento dell'attività.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA.

L'intervento riguarda l'ampliamento di un'attività esistente e quindi è da considerarsi nella fattispecie di cui all'art. 25, c.2 della L.R. 65/2014.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è distributore carburante e commerciale legato all'attività. L'area ricade in zona territoriale omogenea D ai sensi del D.M. 1444/1968. [83]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Area impianto tecnologico esistente (F4.1):	7.958 mq
Area impianto tecnologico di progetto (F4.2):	8.750 mq
Superficie Edificabile (SE):	Ampliamento del 30% dell'esistente
Indice di Copertura (IC):	40%
Altezza del fronte (HF):	7 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	55% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [84]

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [85]

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

E' ammessa la riqualificazione complessiva dell'area per ampliamento dell'attività secondo un disegno unitario tra l'area esistente (F4.1) e l'area in ampliamento (F4.2).

E' ammessa la realizzazione di impianti tecnologici e servizi accessori all'attività come autolavaggi, oltre a strutture leggere e temporanee per lo svolgimento dell'attività e aree di sosta ed aree attrezzate per picnic e ricreazione.

E' ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici su edifici, tettoie e pensiline per la ricarica elettrica dei veicoli. Tali manufatti non concorrano alla definizione della **SE**.

[83] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[84] Modificato a seguito di osservazione n. 60
[85] Modificato a seguito di osservazione n. 0

Altezze del fronte superiori a quelle indicate nel paragrafo **4** sono consentite esclusivamente per le pensiline di rifornimento mezzi che peraltro sono escluse dal calcolo della Superficie coperta. Detti limiti prevalgono sui parametri definiti dalla zona urbanistica di appartenenza.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

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

L'intervento dovrà essere soggetto a previa autorizzazione dell'Ente gestore del tratto stradale SR429 (Città Metropolitana di Firenze).[86]

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

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

L'intervento potrà perseguire le indicazioni riportate nelle "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023 all'interno del **Patto per il verde** come indicato all'art. 64 delle NTA del POC, con le finalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR E DEL PTCP

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'eventuale edificato di pregio circostante, in coerenza con l'***obiettivo 3*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Assicurare che i nuovi interventi edilizi siano coerenti per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti, in coerenza con l'***obiettivo 1*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Dovranno essere mantenuti gli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione ed isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica; a tal proposito dovranno essere incentivate azioni di mitigazione paesaggistica dell'intervento al fine di impedire il degrado fisico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità, in coerenza con l'art. 3 delle NTA del PTCP.

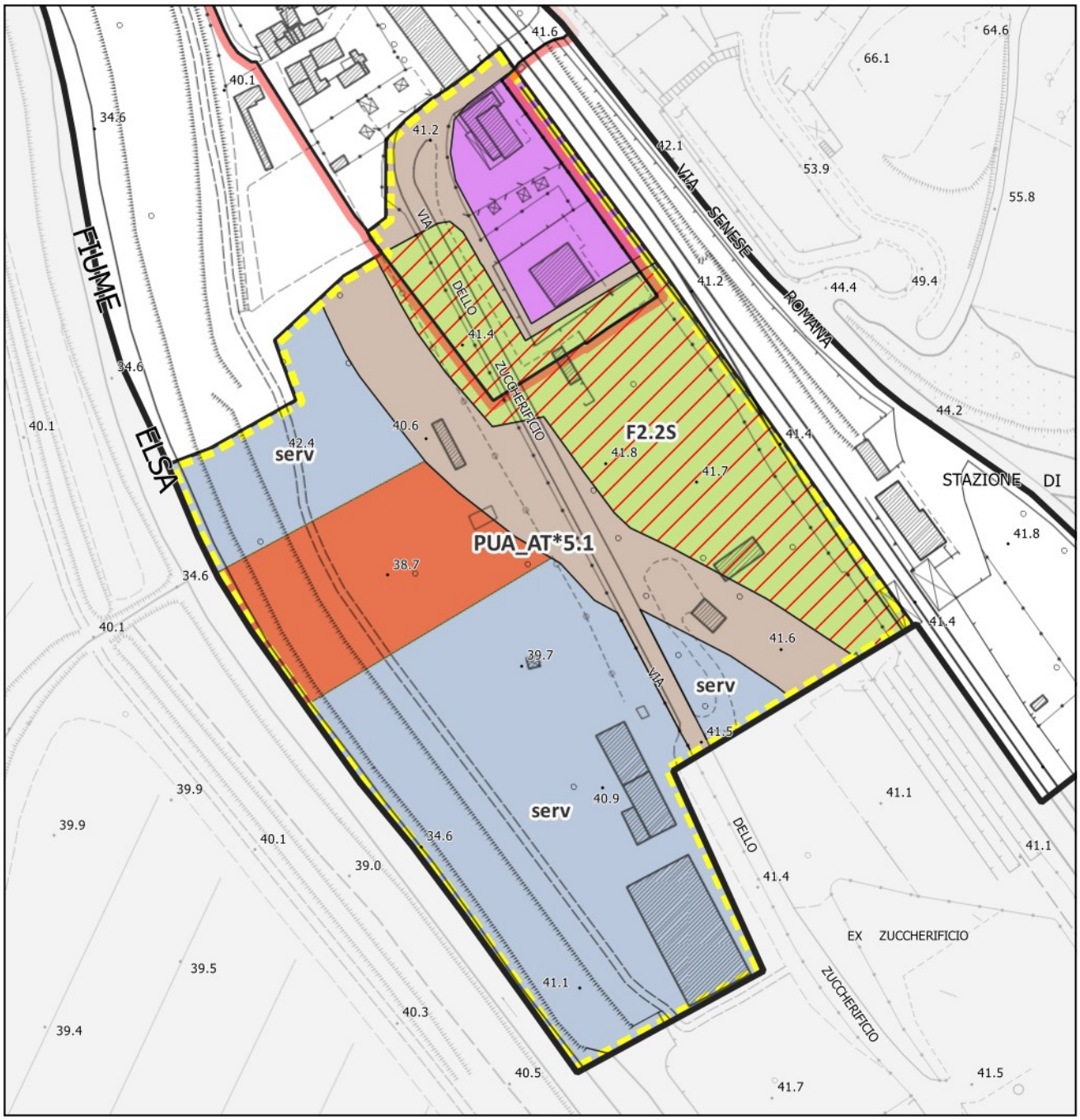
Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

[86] Modificato a seguito di contributo n. 184

PUA_AT* 5.1 – Loc. Sant'Andrea – Fontanella – Via dello zuccherificio [87]

U.T.O.E. n. 5 EM – Tav. n. 2.2 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.20 – Disciplina del territorio urbano

STATO ADOTTATO



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

[87] Modificato a seguito di osservazione n. 0 e 6

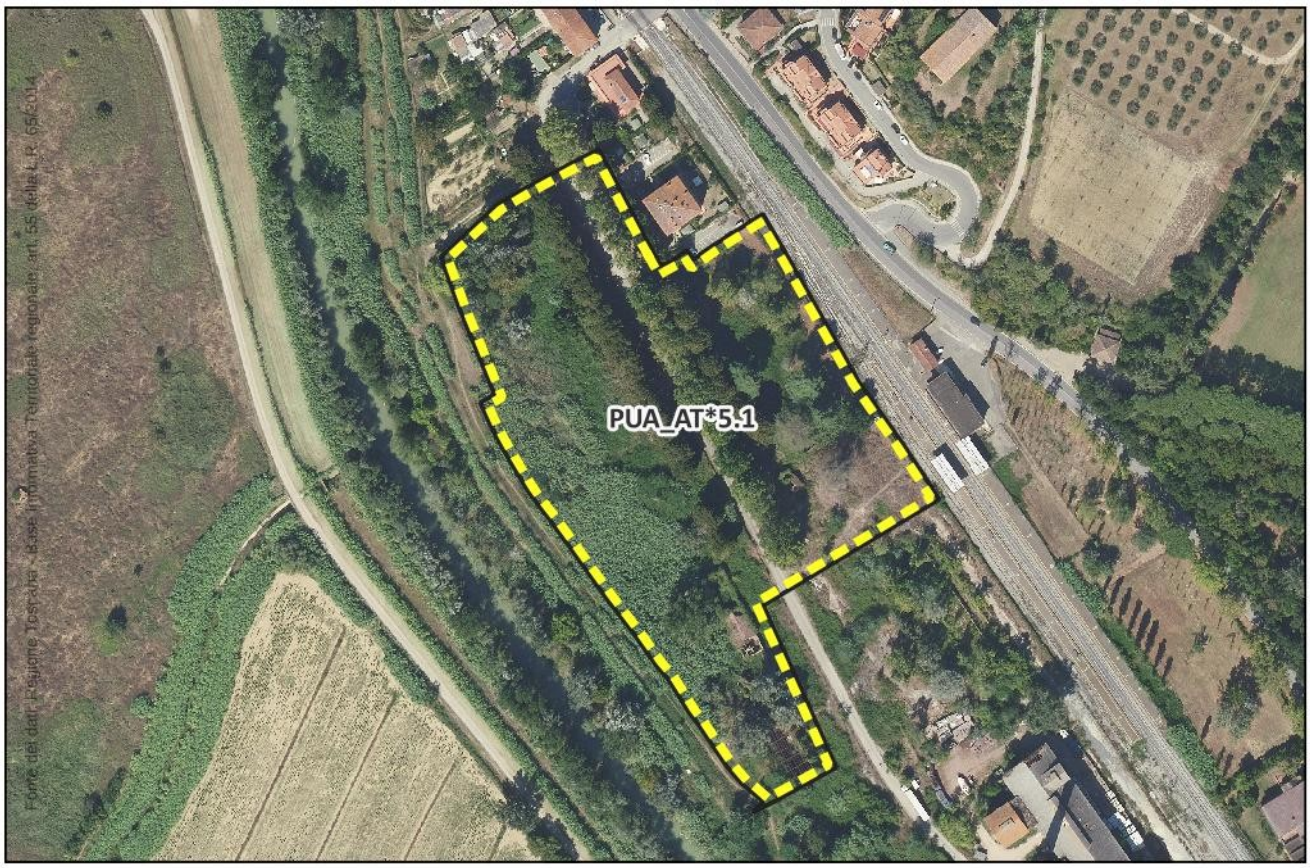
STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE



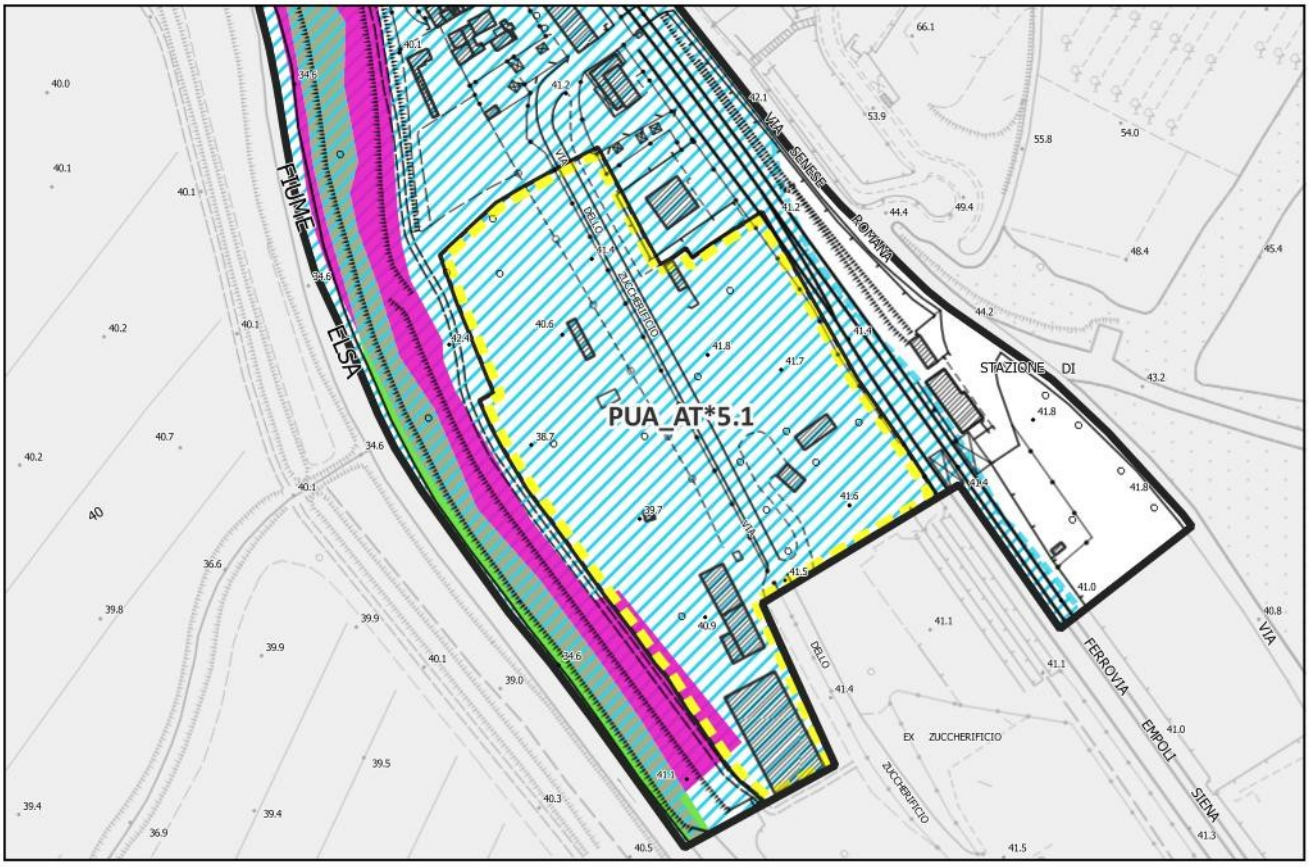
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

	Area per servizi
	Piazzale e viabilità
	~~Area pertinenziale~~

	Area sosta camper
	F2.2~~S~~sp– area verde sportivo privato



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:3.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:3.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento recepisce la strategia **4** del P.S.I.C.T., volta alla realizzazione di unan uova area sosta camper. L'area individuata presenta attualmente delle volumetrie in stato di abbandono le quali potranno essere recuperate e rifunzionalizzate al fine di una riqualificazione complessiva dell'area dotandola di nuovi servizi.

La previsione verte non solo ad attirare nuove tipologie di turisti altresì incrementare l'utilizzo della mobilità sostenibile e valorizzare le offerte presenti nel territorio intercomunale e nei comuni limitrofi. L' obiettivi è quello di incentivare lo sviluppo di una rete di offerta turistica legata alle diverse tipologie di mobilità nel territorio, soprattutto vista anche la vicinanza con la linea ferroviaria di Granaiolo.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

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

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. 21.8 comma 2 delle NTA del PO. [88]

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è turistico-ricettivo, area sosta camper. L'area ricade in zona territoriale omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968. [89]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	~~38.648~~ 24.958 mq
Superficie Fondiaria (SF):	~~16.468~~ 9.815 mq (area servizi)
Superficie Edificabile (SE):	3.500 mq (Riuso) 2.000 mq (NE) per ampliamento
Indice di Copertura (IC):	50%
Altezza del fronte (HF):	7,00 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	65% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [90]
Superficie minima d'intervento (SMI):	~~16.468~~ 9.815 mq

[88] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[89] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[90] Modificato a seguito di osservazione n. 60

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [91]

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

E' ammesso il recupero delle volumetrie esistenti interne al comparto ricadenti fuori dal perimetro del Territorio Urbanizzato, e loro ricostruzione all'interno dell'area indicata come "**area per servizi**" nello schema grafico. L'intervento dovrà configurarsi come recupero delle volumetrie esistenti (dimensionamento *Riuso*) anche attraverso demolizione e ricostruzione con possibilità di ampliamento (dimensionamento *Nuova Edificazione*). Per la **SE** di ***Riuso*** indicata al precedente **paragrafo 4**, alla presentazione del Piano di Recupero dovrà essere verificata la reale consistenza della SE legittima esistente. Nel caso in cui tale valore sia inferiore a quello indicato nella Scheda Norma, è ammesso il recupero della SE legittima verificata; in alternativa si applica il valore indicato dalla Scheda Norma. [92]

~~Sugli edifici interni al Territorio Urbanizzato sono ammessi gli interventi previsti dalla relativa classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente come da disciplina delle NTA del PO, mantenendo la destinazione d'uso esistente al momento dell'adozione del presente Piano Operativo.~~

I nuovi edifici dovranno garantire, attraverso l'applicazione di parametri e tipologie adeguati, un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del contesto circostante, tenendo conto del tessuto edilizio esistente. Inoltre dovrà essere prestata particolare attenzione alla sistemazione delle aree pertinenziali esterne a contatto con le aree agricole.

La viabilità interna al comparto sarà meglio definita in fase di attuazione del Piano Attuativo, in base allo stato di avanzamento degli interventi previsti all'interno del più ampio progetto di raddoppio ferroviario sull'asse Empoli – Granaiolo, in accordo ai progetti di RFI. Dovrà comunque essere mantenuto la strada parallela a Via dello Zuccherificio al fine di garantire l'accesso alle abitazioni prospicienti alla stessa. Tale tracciato potrà essere rivisto nella riprogettazione complessiva della viabilità garantendo comunque l'accesso alle abitazioni.

Le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale e fluviale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023. Le aree per la sosta camper dovranno essere realizzate con materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale per ridurre le superfici impermeabili.

Dovranno essere previsti parcheggi in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo la destinazione ammessa

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

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

[91] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[92] Modificato a seguito di osservazione n. 114

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione e alberature stradali, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, di cui al punto 1.4 delle NBS;

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

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR

Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto insediativo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti esistenti, tutelando così la transizione tra area urbana e territorio rurale, in coerenza con l'***obiettivo 1 e 3*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

  Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

  Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

L'intervento dovrà configurarsi esclusivamente quale recupero e riqualificazione dell'esistente con ampliamento in coerenza con la disciplina dell'art. 142, c,1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004.

La nuova edificazione non dovrà compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **c)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

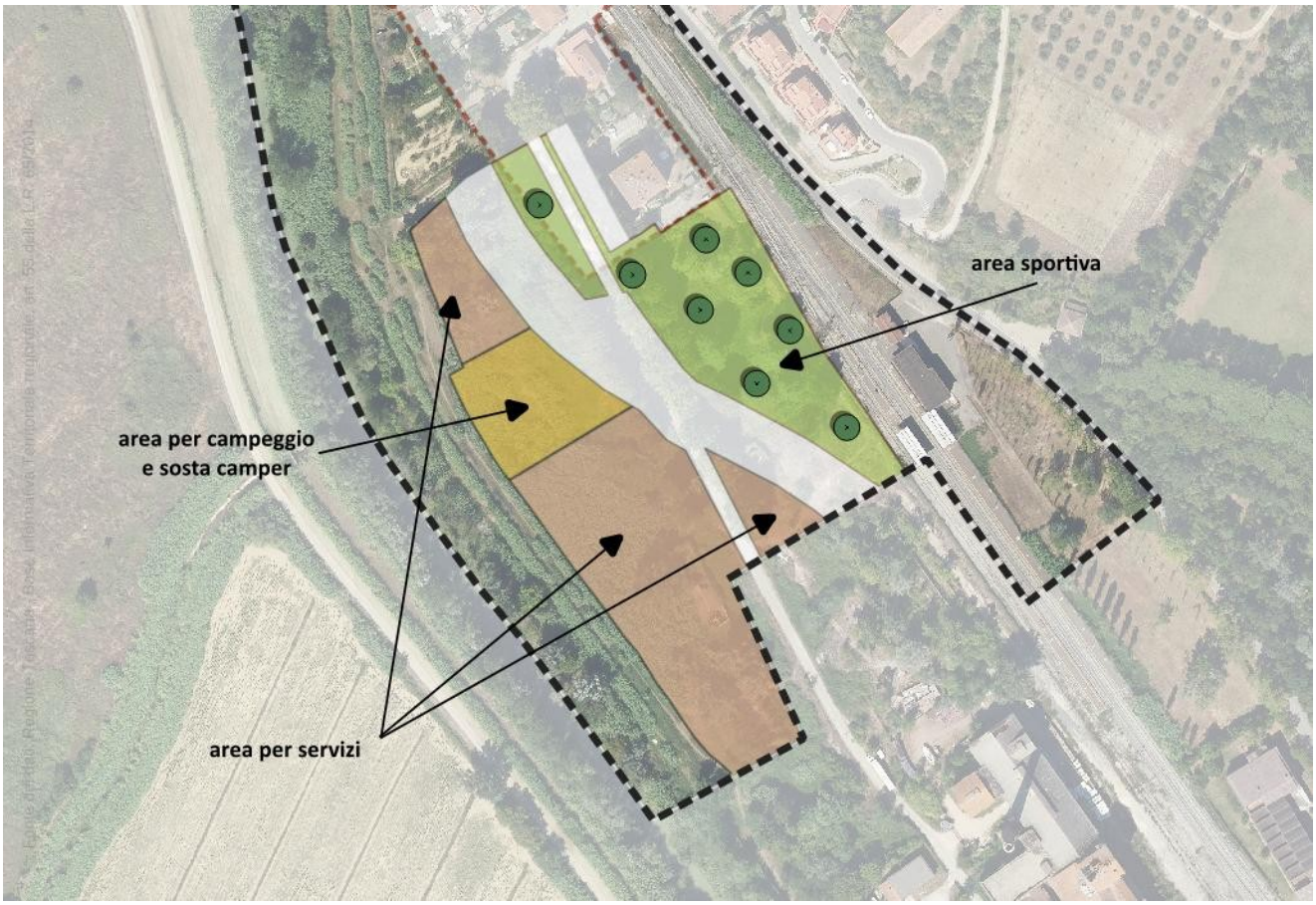
Le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acquea, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Gli interventi non dovranno compromettere la vegetazione boschiva presente nel comparto, la quale dovrà essere integrata nel progetto complessivo dell'area al fine di qualificarne i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **12.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

STATO ADOTTATO



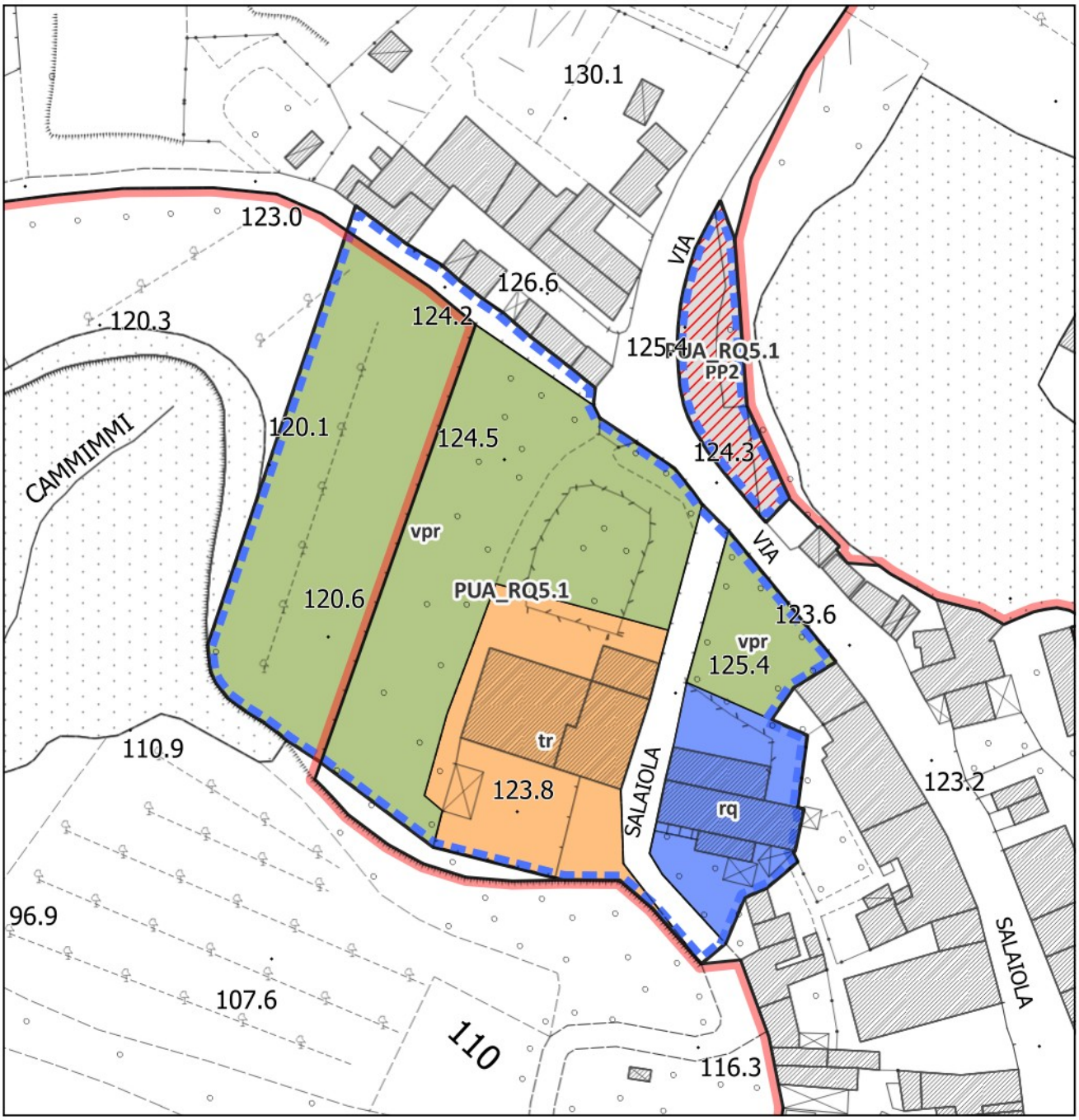
STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE



N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

PUA_RQ 5.1 – Loc. Monterappoli – Via Salaiola

U.T.O.E. n. 5 EM – Tav. n. 2.1, 2.2 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.19 – Disciplina del territorio urbano



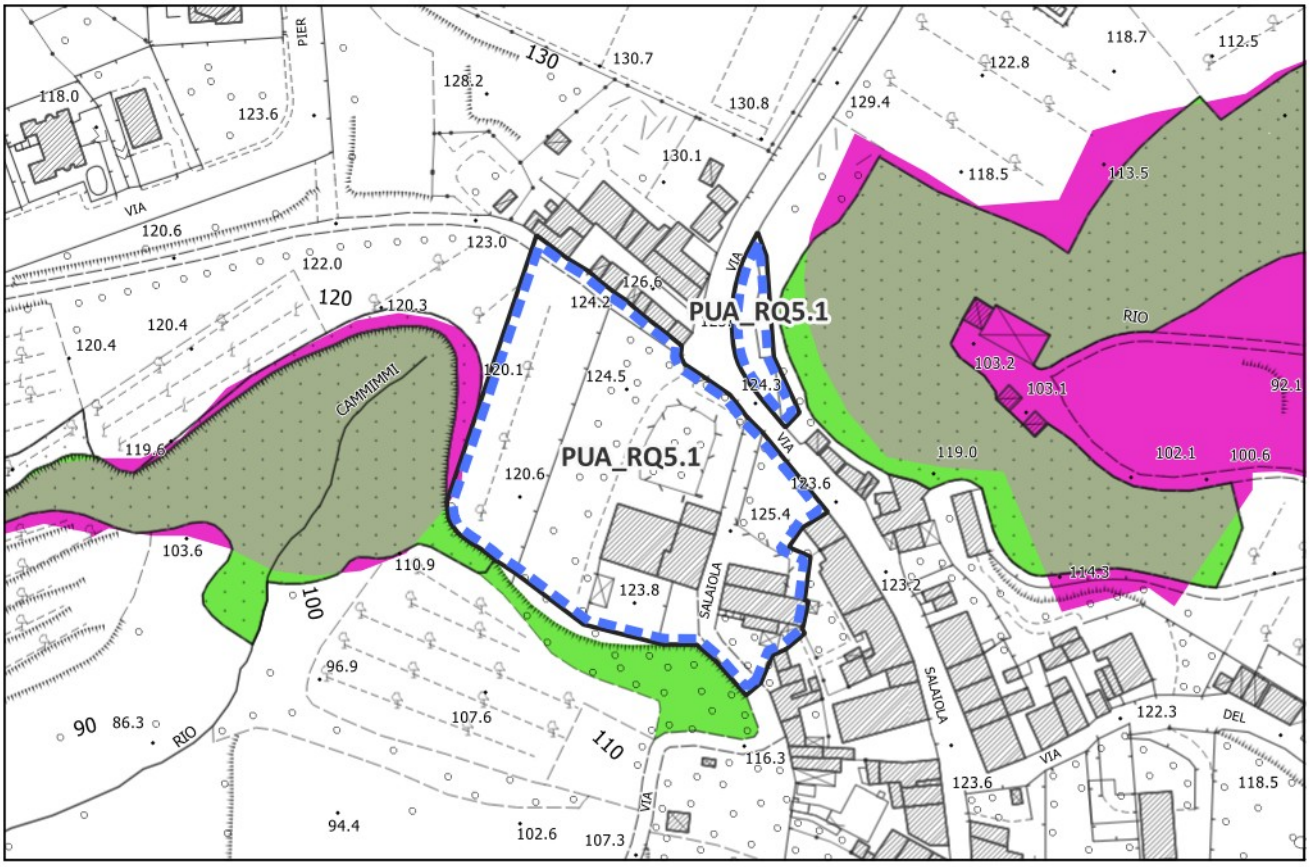
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso
	vpr – verde privato
	PP2 – parcheggio pubblico di progetto

	tr – area turistico-ricettiva
	Viabilità vicinale



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al recupero del patrimonio edilizio esistente e delle sue pertinenze con funzioni turistico-ricettive e residenziali.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni è soggetta alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero (PdR), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo quanto disposto dall'art. 119 della L.R. 65/2014 dell'art. 51.1.4 delle NTA.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale e turistico-ricettivo. L'area ricade in zona territoriale omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968. [93]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	7.174 mq
Superficie Fondiaria (SF):	6.194 mq (tr + rq + vpr)
Superficie Edificabile (SE):	Pari all'esistente
Indice di Copertura (IC):	40%
Altezza del fronte (HF):	Pari all'esistente
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	~~55%~~ 60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [94]
Superficie minima d'intervento (SMI):	7.452 MQ
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi pubblici di progetto (PP2):* 300 mq minimo

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [95]

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

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

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 300 mq.

Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula della convenzione urbanistica. La quantità di dotazioni di parcheggio pubblico (PP2) dovrà essere verificata con il DM 1444/68 in base alle categorie funzionali scelte tra quelle del **punto 3** (destinazioni ammesse). Qualora dalla verifica risultasse che le quantità richieste da DM

[93] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[94] Modificato a seguito di osservazione n. 60
[95] Modificato a seguito di osservazione n. 0

siano superiori a quelle previste dalla presente scheda norma la/le dotazione dovrà essere realizzata con le quantità previste dal DM. Nel caso in cui dalla verifica risultasse invece che le quantità previste dalla scheda norma siano maggiori a quelle del DM la differenza potrà essere monetizzata. [96]

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

Nell'ara indicata come "**tr**" nello schema grafico, è ammesso il recupero della villa tramite demolizione degli annessi adiacenti al corpo di fabbrica principale e non di valore architettonico, e loro ricostruzione anche in ampliamento della villa principale. La destinazione del fabbricato potrà essere residenziale e/o turistico-ricettiva. La verifica della SE legittima, e quindi recuperabile, deve essere dimostrata contestualmente alla domanda di Piano di Recupero. [97]

Nell'ara indicata come "**rq**" nello schema grafico, è ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'edificio verso la destinazione d'uso residenziale e/o turistico-ricettiva a parità di S.E. esistente.

Dovrà essere recuperata la pertinenza della villa, soprattutto il "giardino all'italiana" posto sul fronte di Via Salaiola. Le restanti aree a **verde privato** e aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale limitrofo in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023. Gli eventuali parcheggi pertinenziali, realizzabili anche nelle aree a verde privato, dovranno essere realizzati con adeguati spazi verdi e tecniche di ingegneria ambientale con materiali ecocompatibili che garantiscano la massima permeabilità dei suoli.

All'interno dell'area a verde privato e nelle dirette pertinenze della villa (zona "tr"), sia in caso di destinazione d'uso turistico-ricettiva che residenziale della villa, è ammessa la realizzazione di una piscina annessa all'attività da svolgere. [98]

E' ammessa la sistemazione e l'ampliamento delle viabilità vicinali, prediligendo tecniche di ingegneria ambientale e materiali ecocompatibili che garantiscano la massima permeabilità dei suoli, evitando per quanto possibile bitumature e/o asfaltature dove non sono già presenti.

Dovrà essere previsto la riqualificazione dell'area a parcheggio posta lungo Via Salaiola come parcheggio pubblico, il quale dovrà essere arredati con piante nella misura minima di una pianta ogni 50 mq e con siepi ed alberature lungo il perimento esterno.

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

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

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

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

[96] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[97] Modificato a seguito di osservazione n. 114
[98] Modificato a seguito di osservazione n. 83

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione e alberature stradali, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, di cui al punto 1.4 delle NBS;

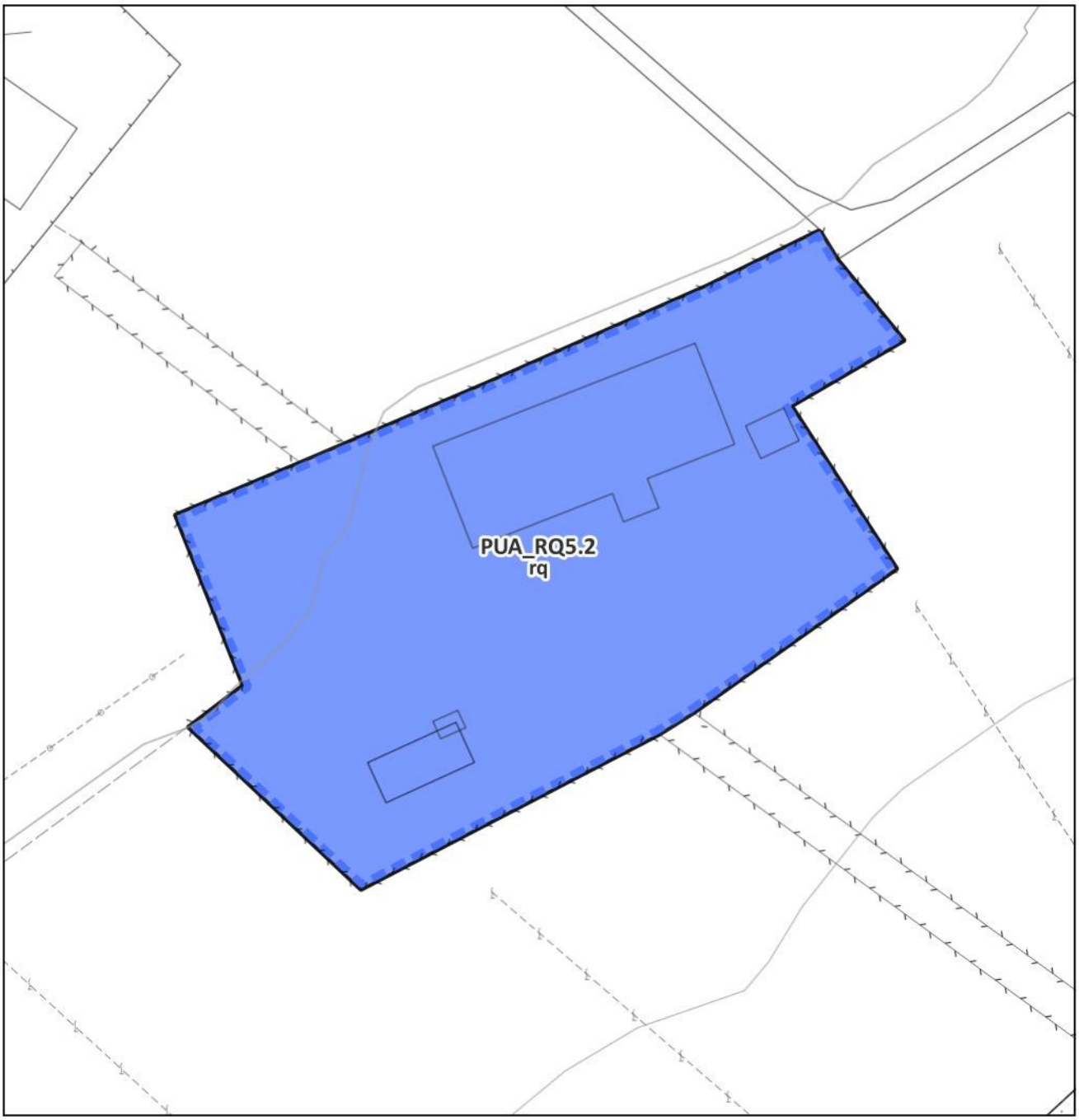
L'intervento potrà inoltre perseguire ulteriori soluzioni NBS sulle restanti aree del comparto e sulla realizzazione dei nuovi edifici, con le finalità di cui al comma 7 dell'articolo 64 delle NTA del PO.

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

PUA_RQ 5.2 – Loc. Villanova – Via S. Donato in Poggio [99]

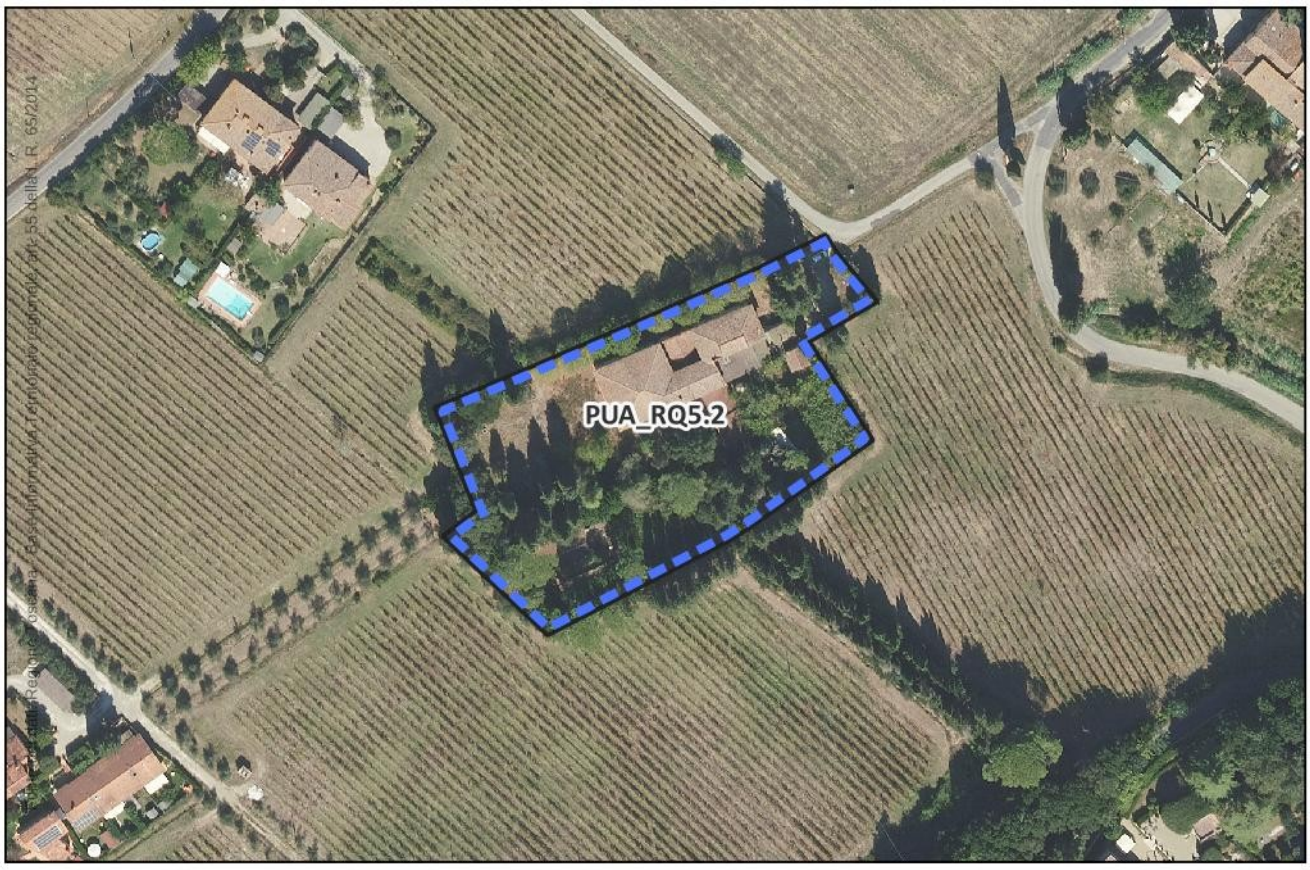
U.T.O.E. n. 5 EM – Tav. n. 2.1, 2.2 – Disciplina del territorio rurale



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso

[99] Modificato a seguito di osservazione n. 268



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al recupero del patrimonio edilizio esistente e delle sue pertinenze con funzioni turistico-ricettive.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni è soggetta alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero (PdR), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo quanto disposto dall'art. 119 della L.R. 65/2014 dell'art. 51.1.4 delle NTA.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale e/o turistico-ricettivo [100]. L'area ricade in zona territoriale omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968. [101]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	6.787 mq
Superficie Fondiaria (SF):	6.787 mq (rq)
Superficie Edificabile (SE):	Pari all'esistente
Indice di Copertura (IC):	15%
Altezza del fronte (HF):	9 ml
Superficie minima d'intervento (SMI):	6.787 MQ

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [102]

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

Sugli edifici presenti all'interno dell'area indicata come "rq" nello schema grafico, sono ammessi gli interventi previsti dalla classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente, con contestuale cambio di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale e/o turistico-ricettiva. È altresì ammessa la demolizione e ricostruzione all'interno dell'area oggetto di scheda norma, delle porzioni prive di rilevanza storico documentale del fabbricato principale, nonché superfetazioni e fabbricati privi di valore interni all'area di pertinenza. Tali interventi dovranno essere subordinati alla redazione di una analisi storico-critica, come disciplinata all'art. 25.1 delle NTA del PO, al fine di dimostrare l'assenza di valore di tali porzioni. [103]

La verifica della SE legittima, e quindi recuperabile, deve essere dimostrata contestualmente alla domanda di Piano di Recupero.

[100] Modificato a seguito di osservazione n. 14 (a seguito di riadozione)
[101] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[102] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[103] Modificato a seguito di osservazione n. 14 (a seguito di riadozione)

Le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale limitrofo in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023. Gli eventuali parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati con adeguati spazi verdi e tecniche di ingegneria ambientale con materiali ecocompatibili che garantiscano la massima permeabilità dei suoli.

All'interno dell'area di pertinenza, ovvero l'area di comparto, è ammessa la realizzazione di una piscina annessa all'attività da svolgere con le caratteristiche di cui all'art. 25.3 delle NTA.

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

Dovranno essere previsti parcheggi privati in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo le diverse destinazioni.

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

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

L'intervento potrà perseguire le indicazioni riportate nelle "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023 all'interno del **Patto per il verde** come indicato all'art. 64 delle NTA del POC, con le finalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

U.T.O.E. 6 EM

ID 6.1 – Loc. Pozzale – Via Val d'Orme

U.T.O.E. n. 6 EM – Tav. n.3.8 – Disciplina del territorio urbano

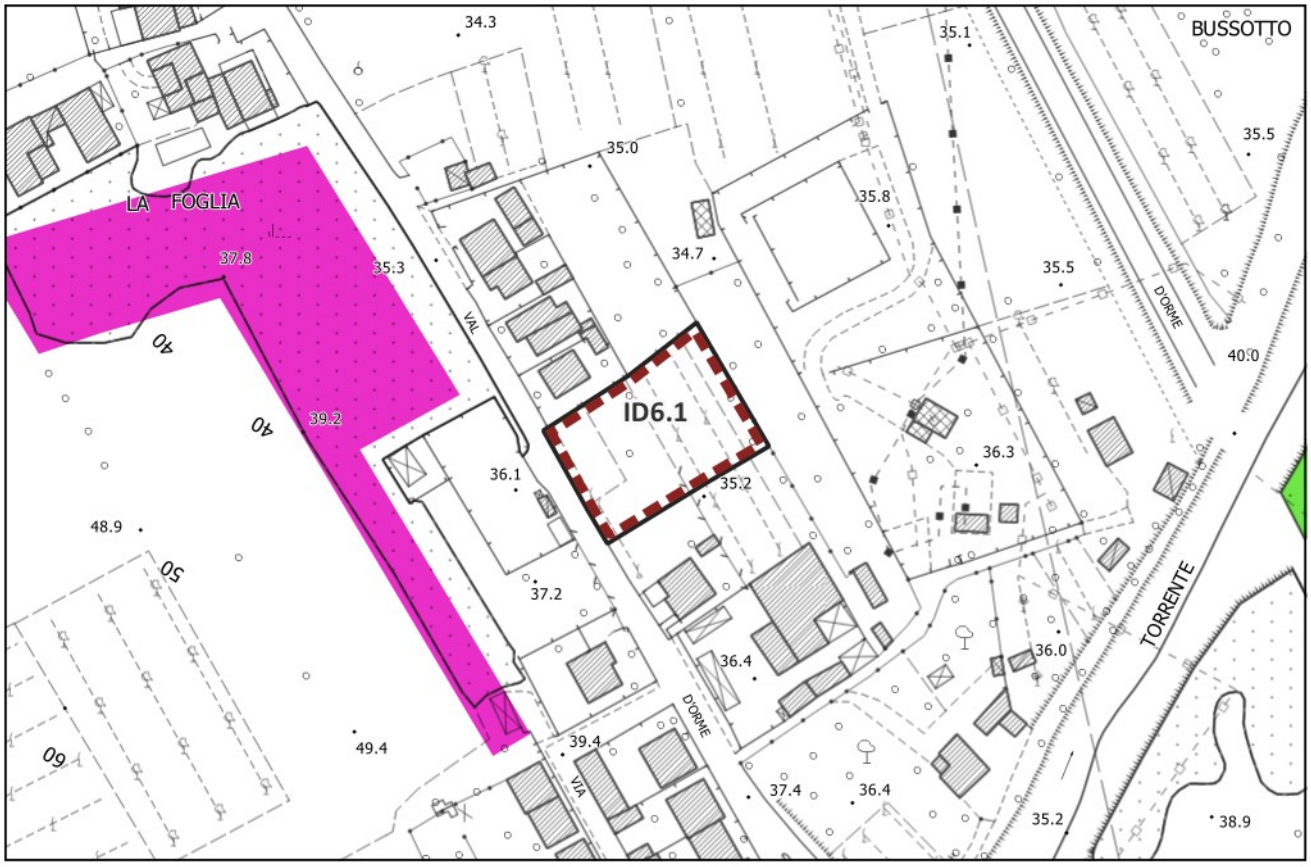


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	vpr – verde privato



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al consolidamento del tessuto lineare della località, del quale ne rappresenta il naturale completamento.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale. L'area ricade in zona territoriale omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968. [104]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Fondiaria (SF):	1.763 mq (area af + vpr)
Superficie Edificabile (SE):	240 mq
Indice di Copertura (IC):	30%
Altezza del fronte (HF):	7,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	~~45%~~ 60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [105]
Tipologie edilizie:	monofamiliare e/o bifamiliari
Superficie minima d'intervento (SMI):	1.763 mq

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [106]

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate.

Dovranno essere previsti parcheggi in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo la destinazione ammessa

[104] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[105] Modificato a seguito di osservazione n. 60
[106] Modificato a seguito di osservazione n. 0

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

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

L'intervento potrà perseguire le indicazioni riportate nelle "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023 all'interno del **Patto per il verde** come indicato all'art. 64 delle NTA del POC, con le finalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

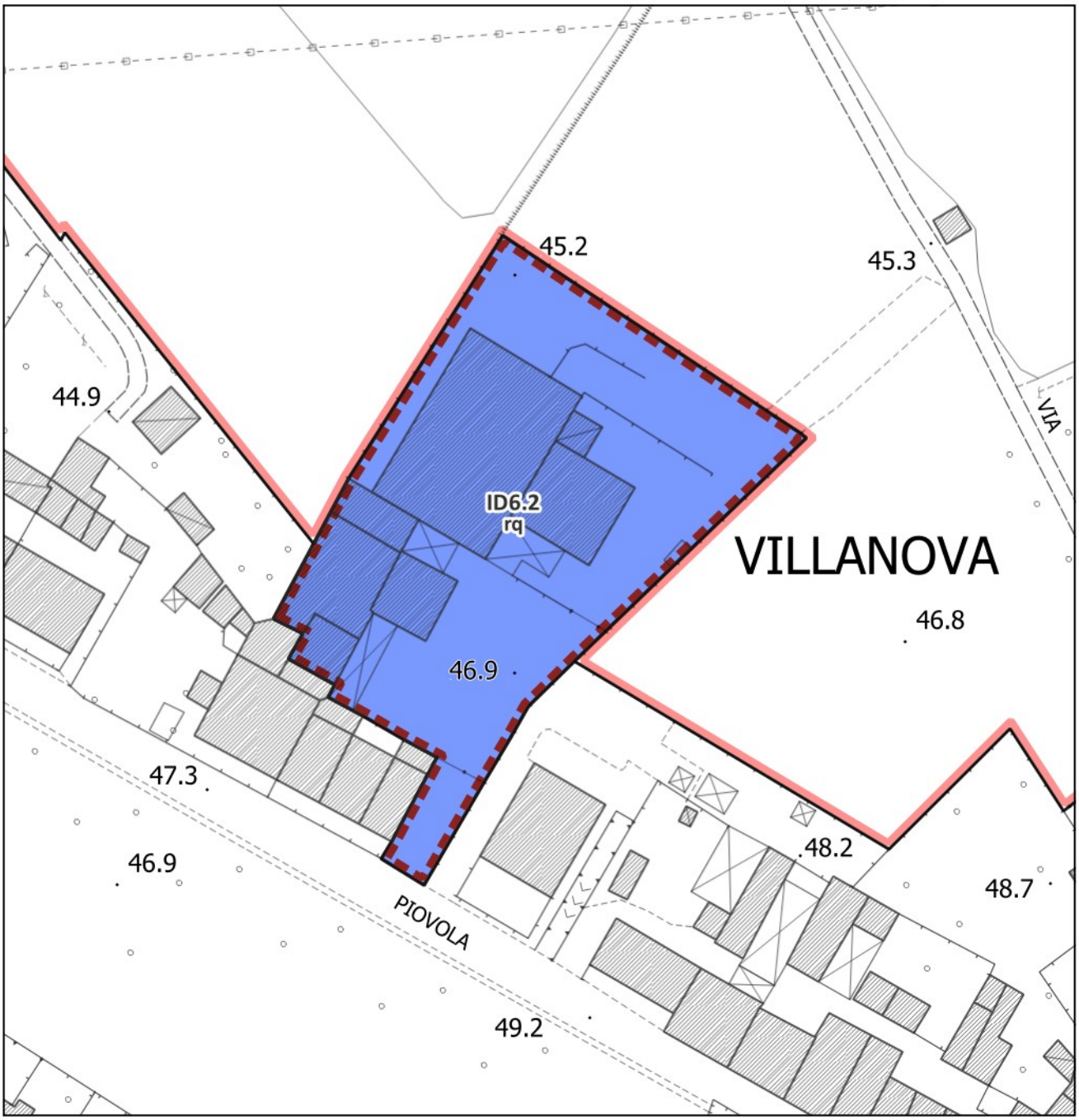
7. PRESCRIZIONI PIT-PPR

Assicurare che i nuovi interventi edilizi siano coerenti per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti, in coerenza con l'***obiettivo 1*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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

ID 6.2 – Loc. Villanova – Via Piovola

U.T.O.E. n. 6 EM – Tav. n.3.6 – Disciplina del territorio urbano

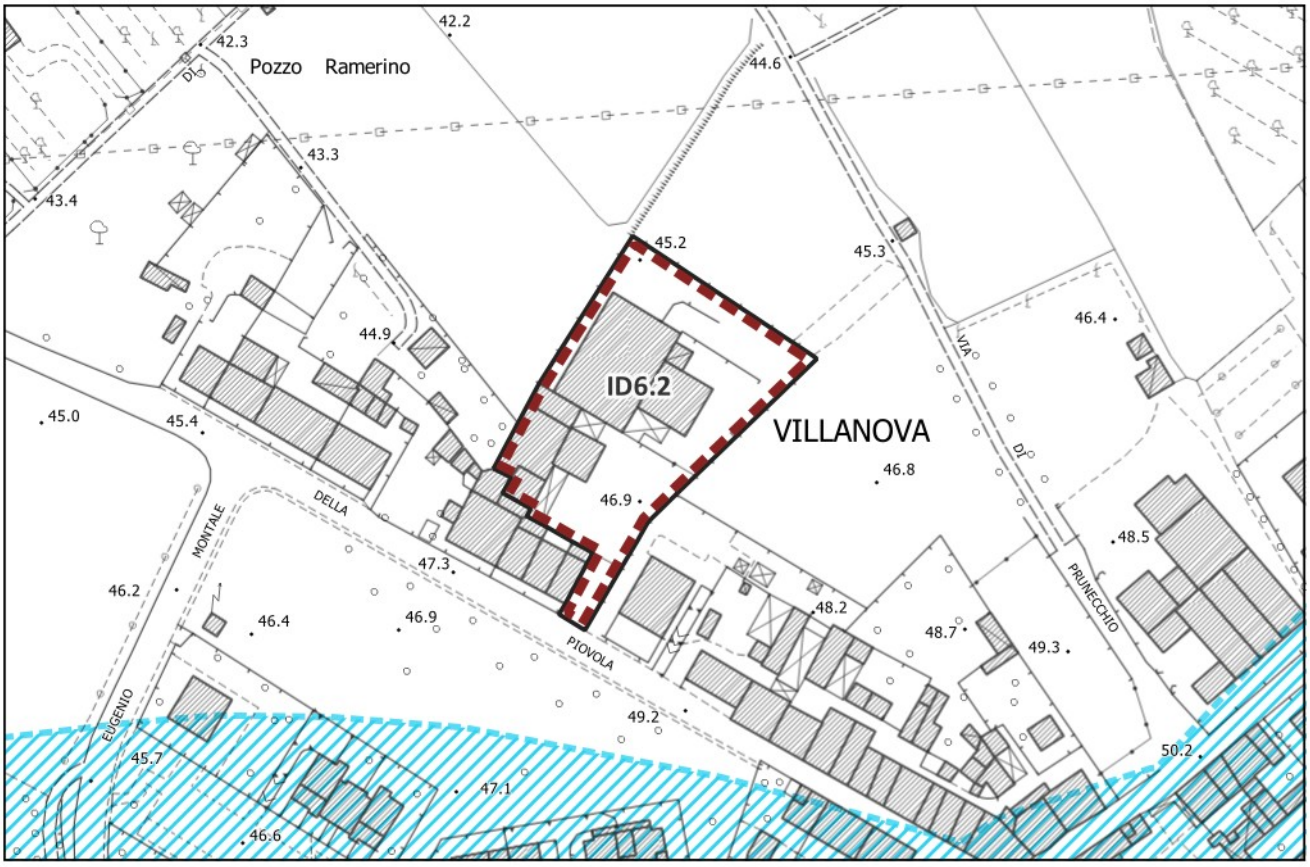


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'area migliorando la qualità urbana anche tramite demolizione di fabbricati incongrui rispetto al contesto e ricostruzione con destinazioni compatibili in zona.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA.

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 conclusione del procedimento, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L.241/90.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale. L'area ricade in zona territoriale omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968. [107]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Fondiaria (SF):	3.877 mq (area rq)
Superficie Edificabile (SE):	1.968 mq (*riuso*)
Indice di Copertura (IC):	35%
Altezza del fronte (HF):	8,00 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	~~50%~~ 60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [108]
Tipologie edilizie:	monofamiliare e/o bifamiliari
Superficie minima d'intervento (SMI):	3.877 mq

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [109]

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La *nuova edificazione* derivante dal recupero dei volumi esistenti, anche con demolizione e ricostruzione, è ammessa all'interno dell'area indicata come "**rq**" nello schema grafico; la trasformazione è subordinata alla certificazione dell'avvenuta bonifica se necessaria ed è condizionata dal rispetto della destinazione indicata nella certificazione medesima. Per la **SE** di ***Riuso*** indicata al precedente **paragrafo 4**, alla domanda di Intervento Diretto dovrà essere verificata la reale consistenza della SE legittima esistente. Nel caso in cui tale

[107] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[108] Modificato a seguito di osservazione n. 60
[109] Modificato a seguito di osservazione n. 0

valore sia inferiore a quello indicato nella Scheda Norma, è ammesso il recupero della SE legittima verificata; in alternativa si applica il valore indicato dalla Scheda Norma. [110]

Dovranno essere previsti parcheggi in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo la destinazione ammessa.

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

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

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

L'intervento potrà perseguire le indicazioni riportate nelle "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023 all'interno del **Patto per il verde** come indicato all'art. 64 delle NTA del POC, con le finalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR

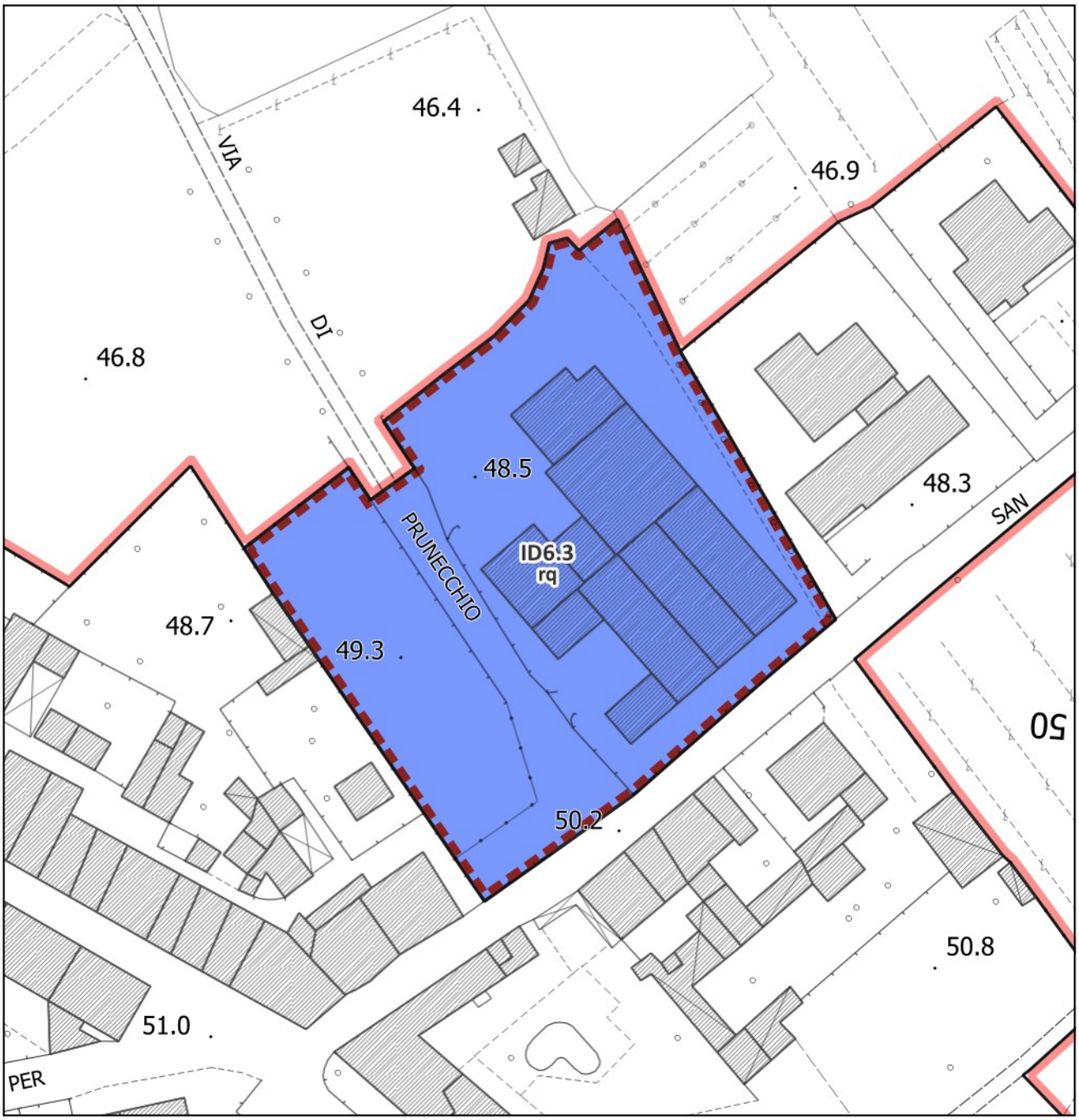
Assicurare che i nuovi interventi edilizi siano coerenti per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti, in coerenza con l'***obiettivo 1*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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

[110] Modificato a seguito di osservazione n. 114

ID 6.3 – Loc. Villanova – Via Sottopoggio per S. Donato

U.T.O.E. n. 6 EM – Tav. n.3.6 – Disciplina del territorio urbano

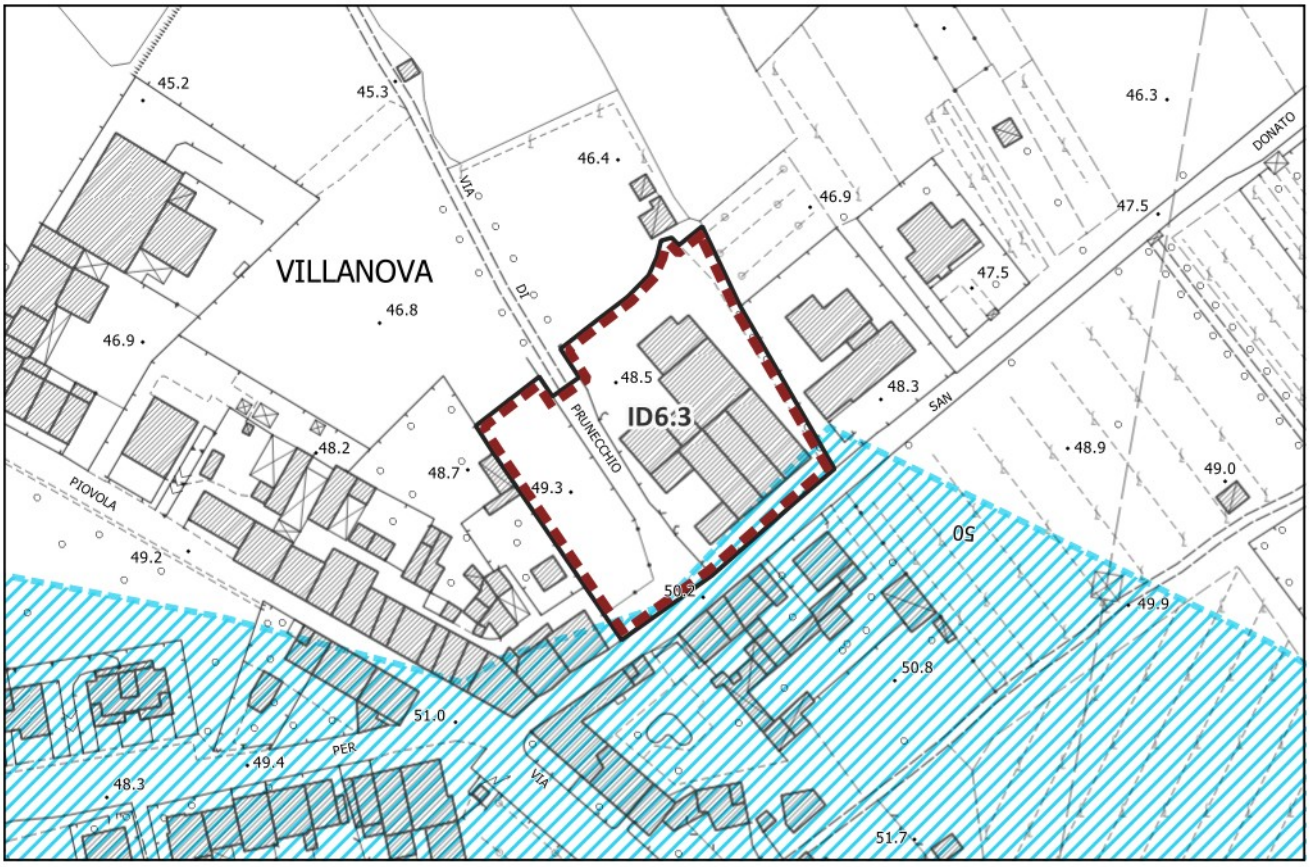


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'area migliorando la qualità urbana anche tramite demolizione di fabbricati incongrui rispetto al contesto e ricostruzione con destinazioni compatibili in zona.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA.

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 conclusione del procedimento, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L.241/90.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale. L'area ricade in zona territoriale omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968. [111]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Fondiaria (SF):	5.259 mq (area rq)
Superficie Edificabile (SE):	1.694 mq (*riuso*)
Indice di Copertura (IC):	35%
Altezza del fronte (HF):	8,00 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	~~50%~~ 60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [112]
Tipologie edilizie:	monofamiliare e/o bifamiliari
Superficie minima d'intervento (SMI):	5.259 mq

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [113]

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La *nuova edificazione* derivante dal recupero dei volumi esistenti, anche con demolizione e ricostruzione, è ammessa all'interno dell'area indicata come "**rq**" nello schema grafico; la trasformazione è subordinata alla certificazione dell'avvenuta bonifica se necessaria ed è condizionata dal rispetto della destinazione indicata nella certificazione medesima. Per la **SE** di ***Riuso*** indicata al precedente **paragrafo 4**, alla domanda di Intervento Diretto o dovrà essere verificata la reale consistenza della SE legittima esistente. Nel caso in cui tale

[111] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[112] Modificato a seguito di osservazione n. 60
[113] Modificato a seguito di osservazione n. 0

valore sia inferiore a quello indicato nella Scheda Norma, è ammesso il recupero della SE legittima verificata; in alternativa si applica il valore indicato dalla Scheda Norma. [114]

In fase di progettazione dell'area potrà essere modificato il tracciato della viabilità vicinale esistente presente all'interno del lotto, garantendone comunque l'accesso alle aree retrostanti nonché il diritto di passo che insistono sulla stessa. [115]

Dovranno essere previsti parcheggi in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo la destinazione ammessa.

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

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

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

L'intervento potrà perseguire le indicazioni riportate nelle "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023 all'interno del **Patto per il verde** come indicato all'art. 64 delle NTA del POC, con le finalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR

Assicurare che i nuovi interventi edilizi siano coerenti per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti, in coerenza con l'***obiettivo 1*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

  Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

La nuova edificazione non dovrà compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **c)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

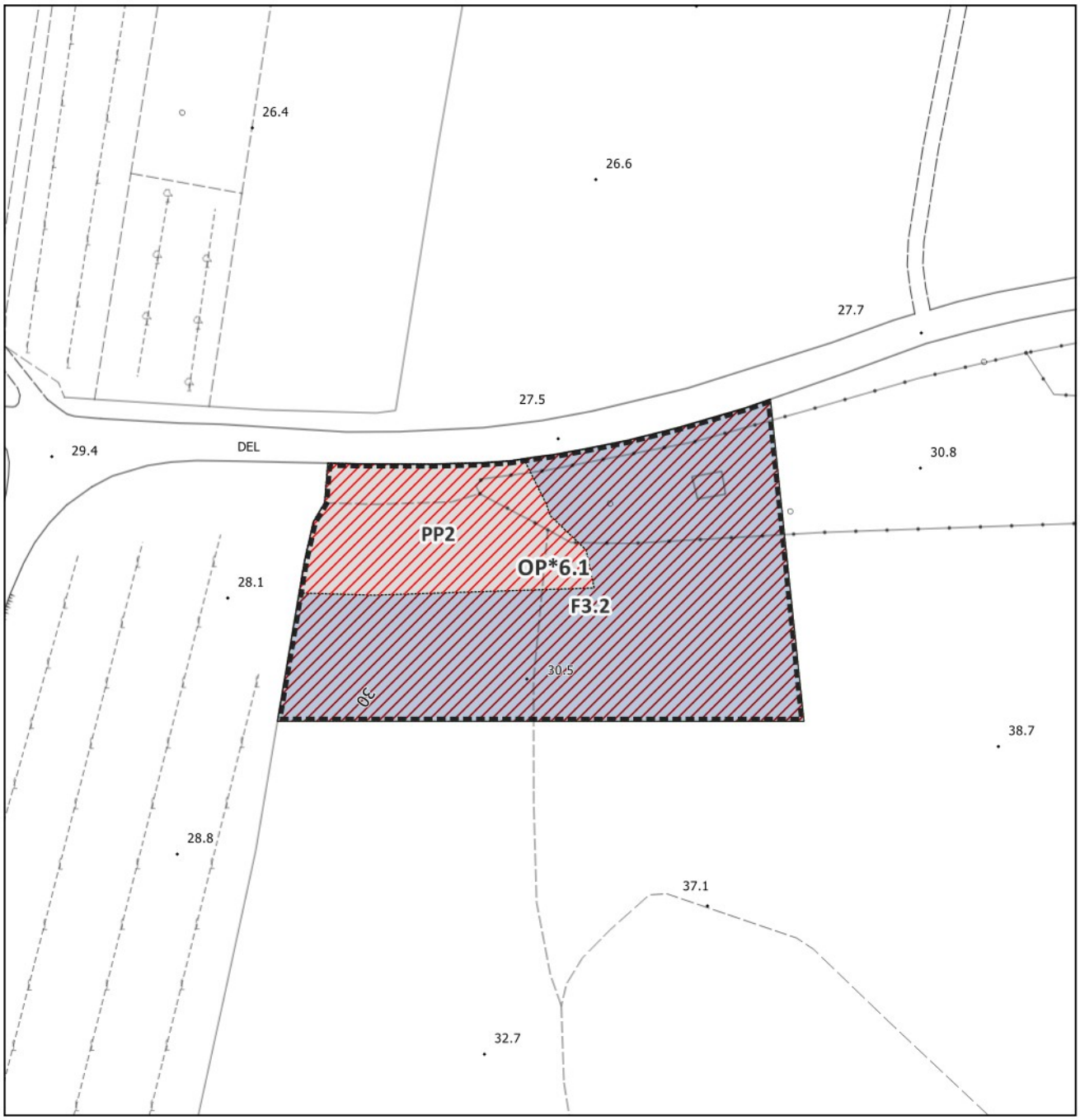
Le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acquea, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

[114] Modificato a seguito di osservazione n. 114
[115] Modificato a seguito di osservazione n. 23

~~OP* 6.1~~ ID* 6.4 – Loc. Corniola – Via Sottopoggio [116]

U.T.O.E. n. 6 EM – Tav. n. 2.1, 2.2 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.9 – Disciplina del territorio urbano

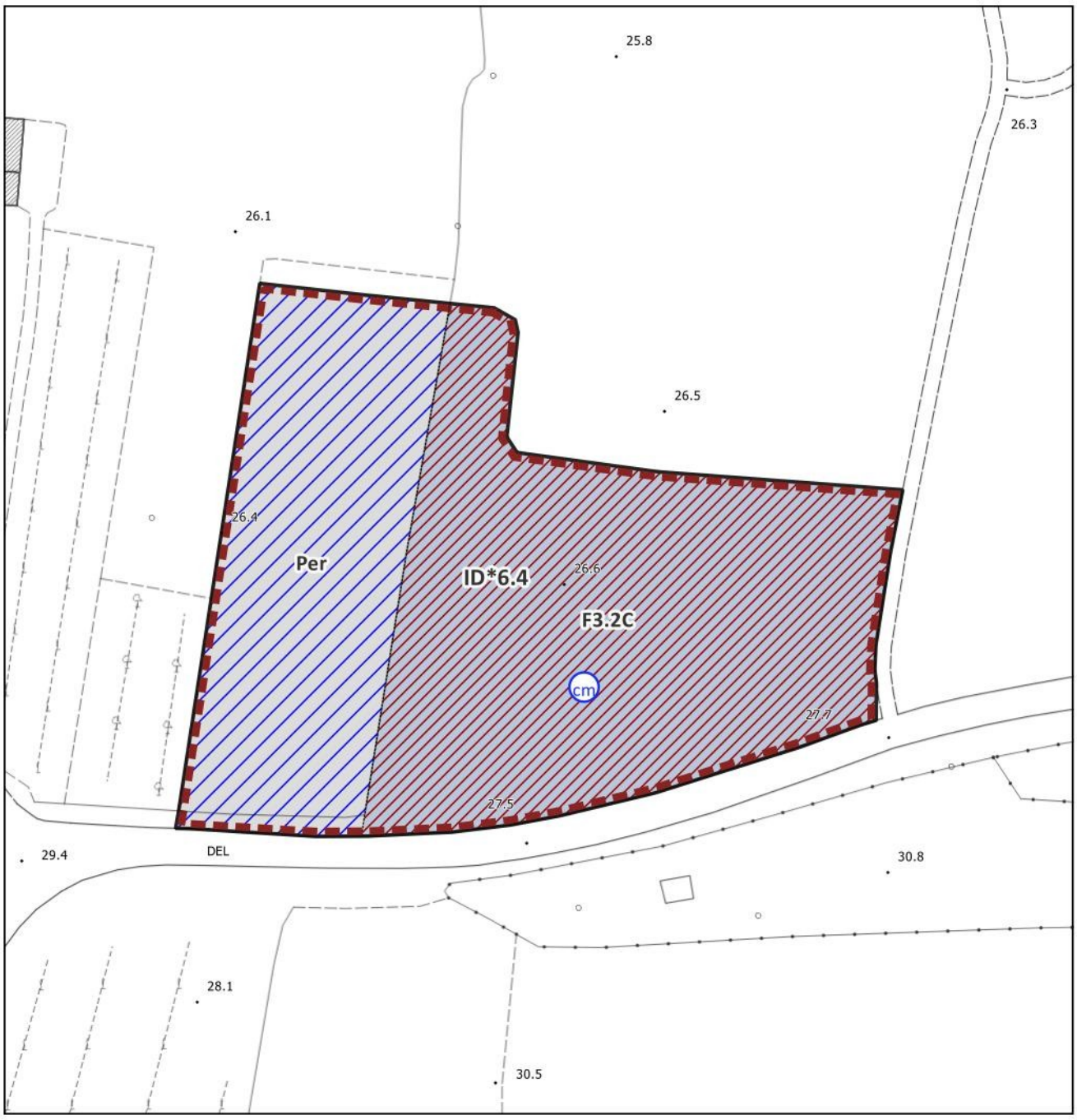
STATO ADOTTATO



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

[116] Modificato a seguito di osservazione n. 235

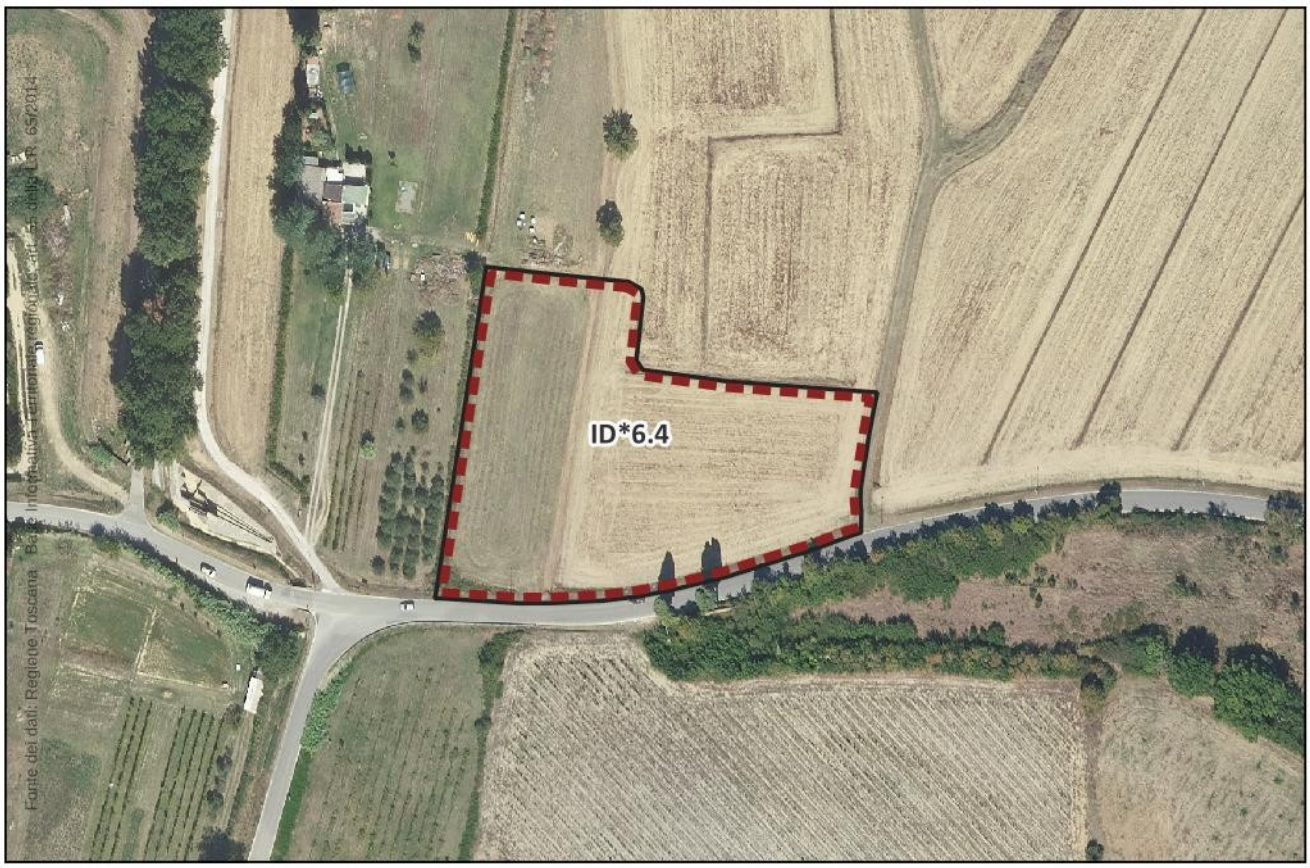
STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE



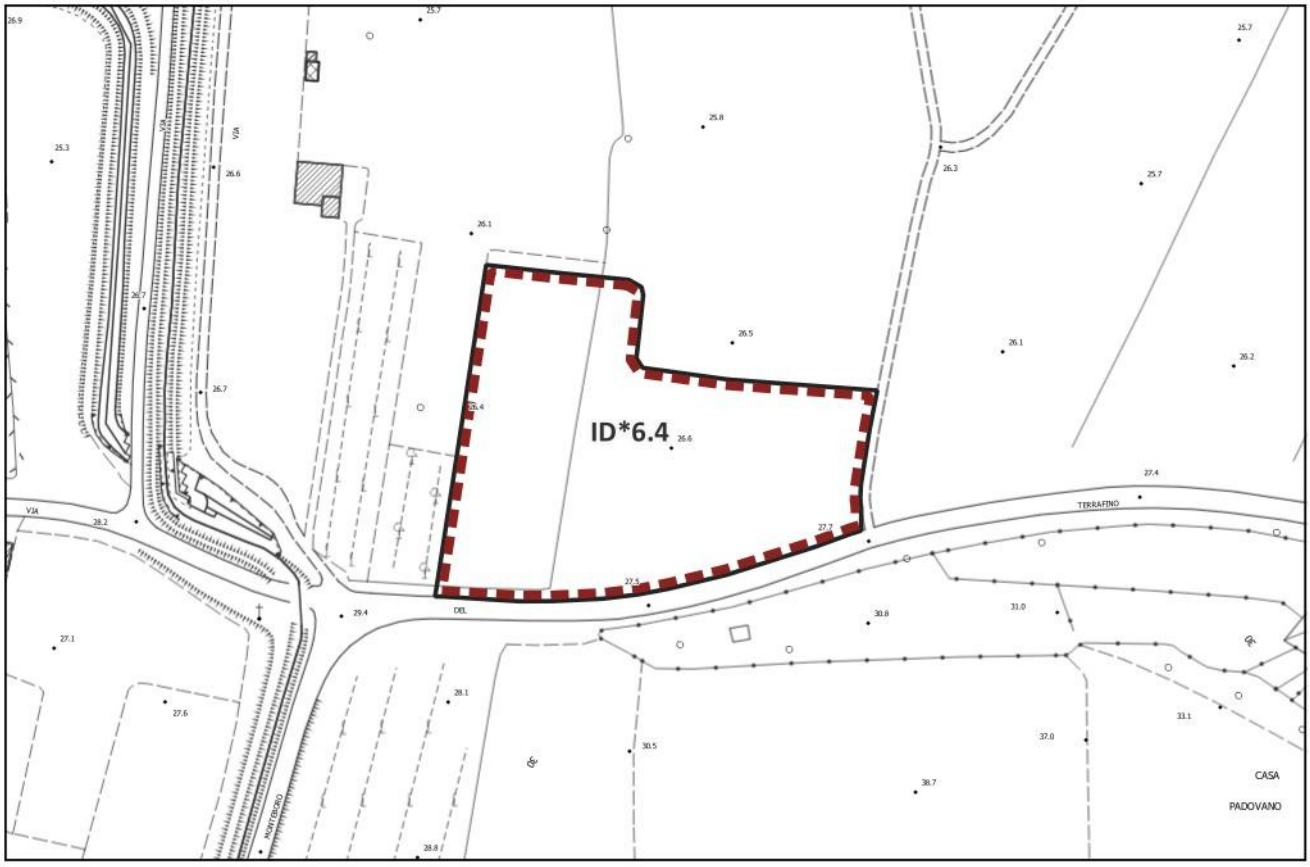
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	F3.2C - Area per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico comunali

	~~PP2 – parcheggio pubblico di progetto~~
	Per – Aree pertinenziali private



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento recepisce la strategia **E_08** del P.S.I.C.T., volta alla realizzazione di un nuovo cimitero musulmano. ~~L'area risulta strategicamente idonea in quanto attualmente è presente un cimitero in stato di abbandono, il nuovo intervento infatti prevede di riutilizzare la struttura esistente riadattandola alle nuove esigenze.~~ La previsione interessa una porzione di territorio pianeggiante incolto nelle vicinanze di un cimitero in stato di abbandono (situato a sud della strada), consentendo quindi un intervento più conforme alla morfologia dei suoli e in grado di tutelare gli elementi di valore definiti dalla colture viticole esistenti a sud. È inoltre prevista la realizzazione di un parcheggio a servizio del cimitero.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite ~~Progetto di Opera Pubblica, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.5 delle NTA.~~ Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per la parte esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024 e del 28.08.2025.

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. 21.8 comma 2 delle NTA del PO. [117]

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è attrezzature pubbliche o di interesse pubblico comunali di interesse collettivo (cimitero musulmano) [118]

L'area ricade in zona territoriale omogenea F ai sensi del D.M. 1444/1968. [119]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie per ~~opere pubbliche~~ attrezzature pubbliche o di interesse pubblico comunali di interesse collettivo:	*Superficie per attrezzature (F3.2C):* ~~2.500~~ 4.384 mq ~~*Parcheggio pubblico di progetto (PP2):* 800 mq~~
Aree pertinenziali private (Per)	2.637 mq
Superficie Edificabile (SE):	1.000 mq

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [120]

[117] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[118] Modificato a seguito di osservazione n. 235
[119] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[120] Modificato a seguito di osservazione n. 0

5. INDICAZIONI PROGETTUALI

È ammessa la realizzazione ~~di un'attrezzatura~~ di servizi di interesse collettivo (cimitero) ~~recuperando le strutture cimiteriali esistenti in stato di abbandono~~.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone.

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

I parcheggi ~~pubblici~~ privati da realizzarsi all'interno dell'area indicata come **"Per" Aree pertinenziali private** di cui all'art. 31.3 delle NTA devono essere arredati con piante nella misura minima di una pianta ogni 50 mq e con siepi ed alberature lungo il perimento esterno. Inoltre dovrà essere realizzato con tecniche di ingegneria ambientale e materiali ecosostenibile, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo. La pavimentazione bituminosa pertanto dovrà essere limitata per quanto possibile alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

Dovranno essere inserite opportune fasce di filtro ambientale e paesaggistico nella aree attorno al comparto a contatto con il territorio rurale, e lungo il corso d'acqua, che suddivide l'area per i servizi dall'area per parcheggio, dal quale non è ammessa nuova edificazione per una fascia di almeno 10 metri dalla sponde. [121]

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

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione e alberature stradali, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, di cui al punto 1.4 delle NBS.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR e PTC

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'eventuale edificato di pregio circostante, in coerenza con l'***obiettivo 3*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Dovranno essere mantenuti gli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di

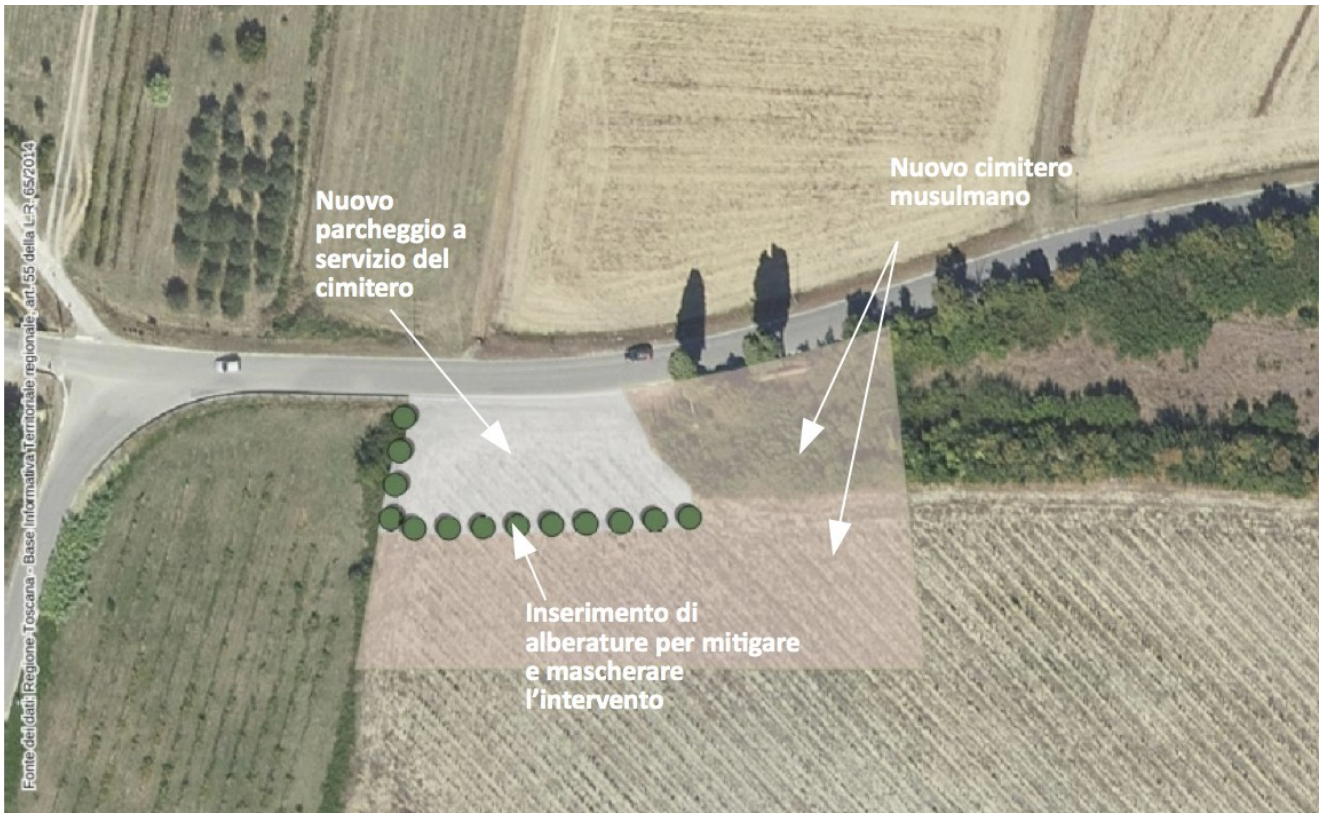
[121] Modificato a seguito di osservazione n. 235

frammentazione ed isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica; a tal proposito dovranno essere incentivate azioni di mitigazione paesaggistica dell'intervento al fine di impedire il degrado fisico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità, in coerenza con l'art. 3 delle NTA del PTCP.

In fase di progettazione dell'area si dovrà inoltre tenere conto di quanto riportato al par. 1.7.3.3 del Titolo I prescrizione I e direttiva I dello Statuto del Territorio circa la *vulnerabilità degli acquiferi*, oltre ai criteri di localizzazione I e II e direttive I,II e III del cap. 2.1.5 dello Statuto del PTC. [122]

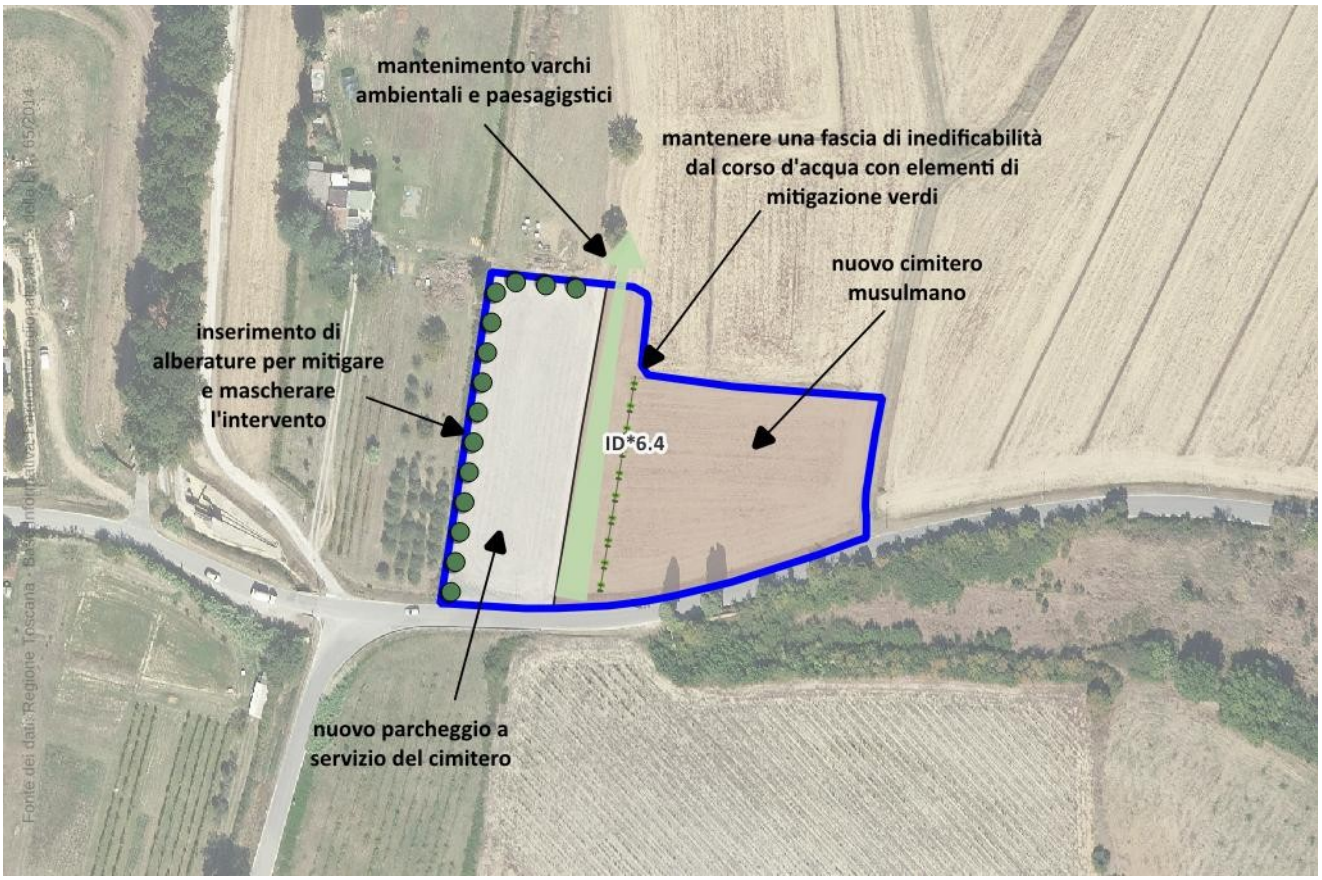
Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

STATO ADOTTATO



[122] Modificato a seguito del Verbale di Conferenza di Copianificazione del 28.08.2025

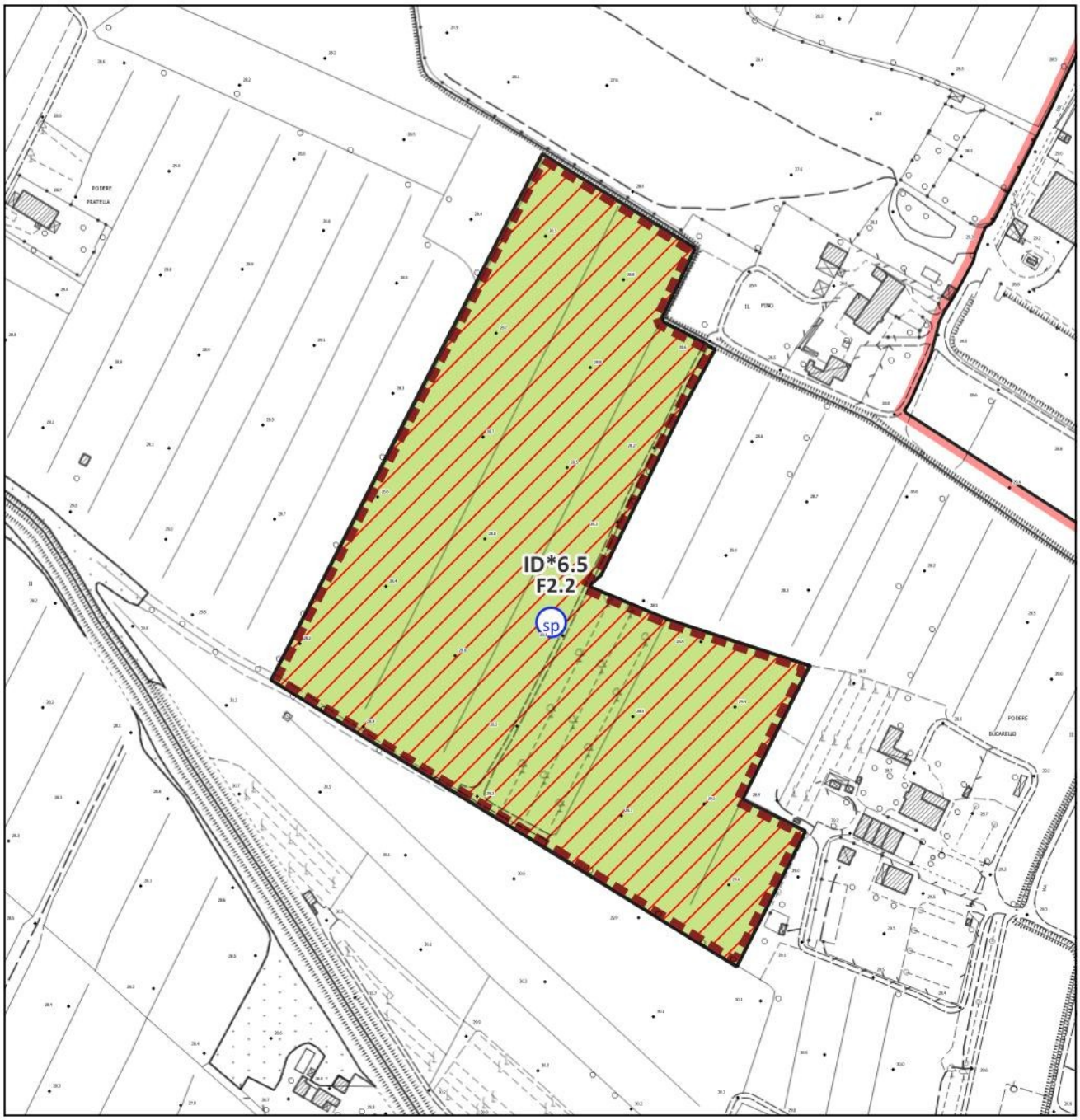
STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE



N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

ID* 6.5 – Loc. Villanova – Via Piovola [123]

U.T.O.E. n. 6 EM – Tav. n. 2.1, 2.2 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.6 – Disciplina del territorio urbano



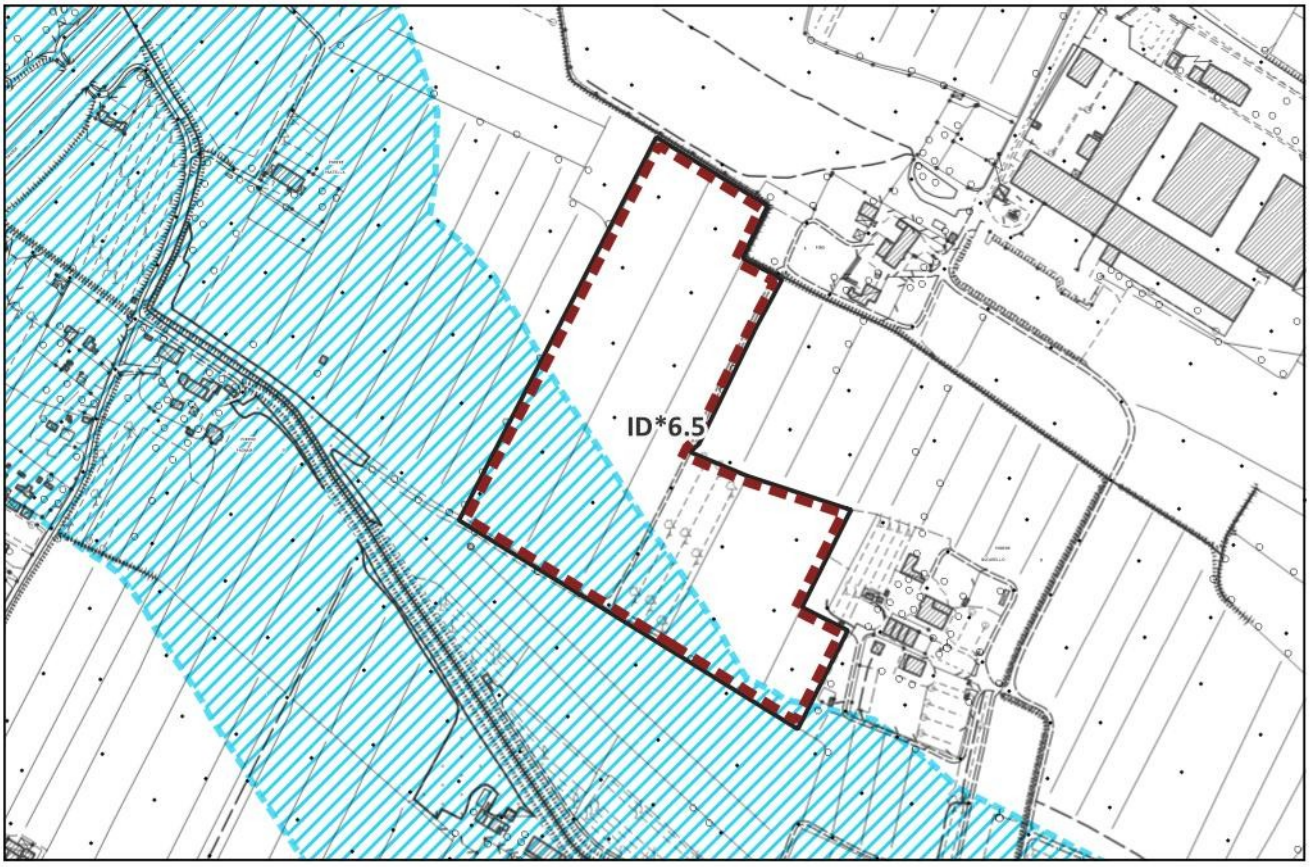
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:3.000

	F2.2sp– area verde sportivo privato di progetto

[123] Modificato a seguito di osservazione n. 123



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:5.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:5.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è volto alla realizzazione di nuove aree sportive-ricreative private a servizio dell'attuale area produttiva e per servizi posta a nord-est.

L'area si pone in continuità con l'area produttiva e per servizi esistente, nonché con il suo ampliamento di cui alla Scheda Norma **PUA 14.3** previsto dalla Variante al R.U. approvata con Del. C.C. n. 93 del 18.12.2023.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per la parte esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, con parere espresso nel verbale del 28.08.2025.

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. 21.8 comma 2 delle NTA del PO.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è attrezzature sportive e ricreative, attrezzature commerciali connesse all'attività sportiva (ristorazione, vendita e somministrazione di prodotti ecc..).

L'area ricade in zona territoriale omogenea F ai sensi del D.M. 1444/1968. [124]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Fondiaria (SF):	48.960 mq (area F2.2)
Superficie Edificabile (SE):	2.000 mq di cui 150 mq per commerciale connessa all'attività sportiva, e 1.850 mq per attrezzature sportive
Indice di Copertura (IC):	10%
Altezza del fronte (HF):	3,5 ml per il commerciale da definire in sede di progetto per le attività sportive secondo quanto indicato all'art. 34.4 delle NTA del PO
Superficie minima d'intervento (SMI):	47.755 mq

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [125]

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

[124] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[125] Modificato a seguito di osservazione n. 0

La quantità di SE per *nuova edificazione* di strutture permanenti, da realizzarsi all'interno dell'area indicata come "F2.2sp" nello schema grafico, non è ammessa all'interno dell'area vincolata di cui all'art. 142, c.1, lett. c, D.Lgs. 42/2004.

Le aree sportive e attrezzature annesse dovranno essere realizzate secondo i parametri previsti all'art. 34.4 delle NTA del PO.

Dovranno essere previsti parcheggi in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo le diverse destinazioni. Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

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

Dovranno essere inserite opportune fasce di filtro ambientale e paesaggistico nelle aree attorno al comparto a contatto con il territorio rurale.

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

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS.

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

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR E DEL PTCP

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'eventuale edificato di pregio circostante, in coerenza con l'***obiettivo 3*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Assicurare che i nuovi interventi edilizi siano coerenti per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti, in coerenza con l'***obiettivo 1*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

In fase di progettazione dell'area si dovrà inoltre tenere conto di quanto riportato al par. 1.7.3.3 del Titolo I prescrizione I e direttiva I dello Statuto del Territorio circa la *vulnerabilità degli acquiferi*, oltre ai criteri di

localizzazione I e II e direttive I,II e III del cap. 2.1.5 dello Statuto del PTC.

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

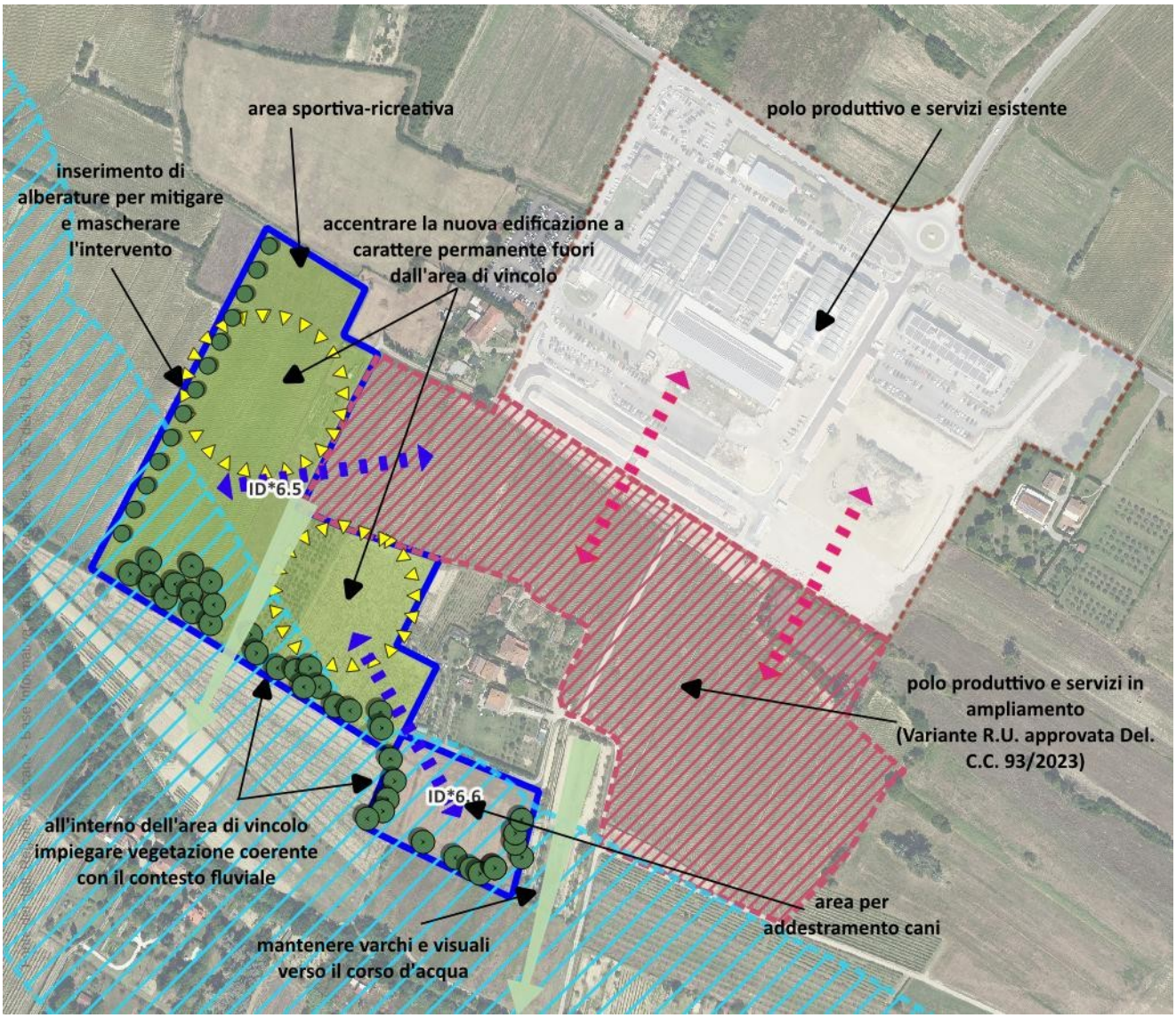
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

  Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

All'interno dell'area vincolata di cui all'art. 142,c .1, lett. C, D.Lgs. 42/2004, non è ammessa nuova edificazione di strutture permanenti, in accordo alla prescrizione **g)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

La nuova edificazione non dovrà compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **c)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

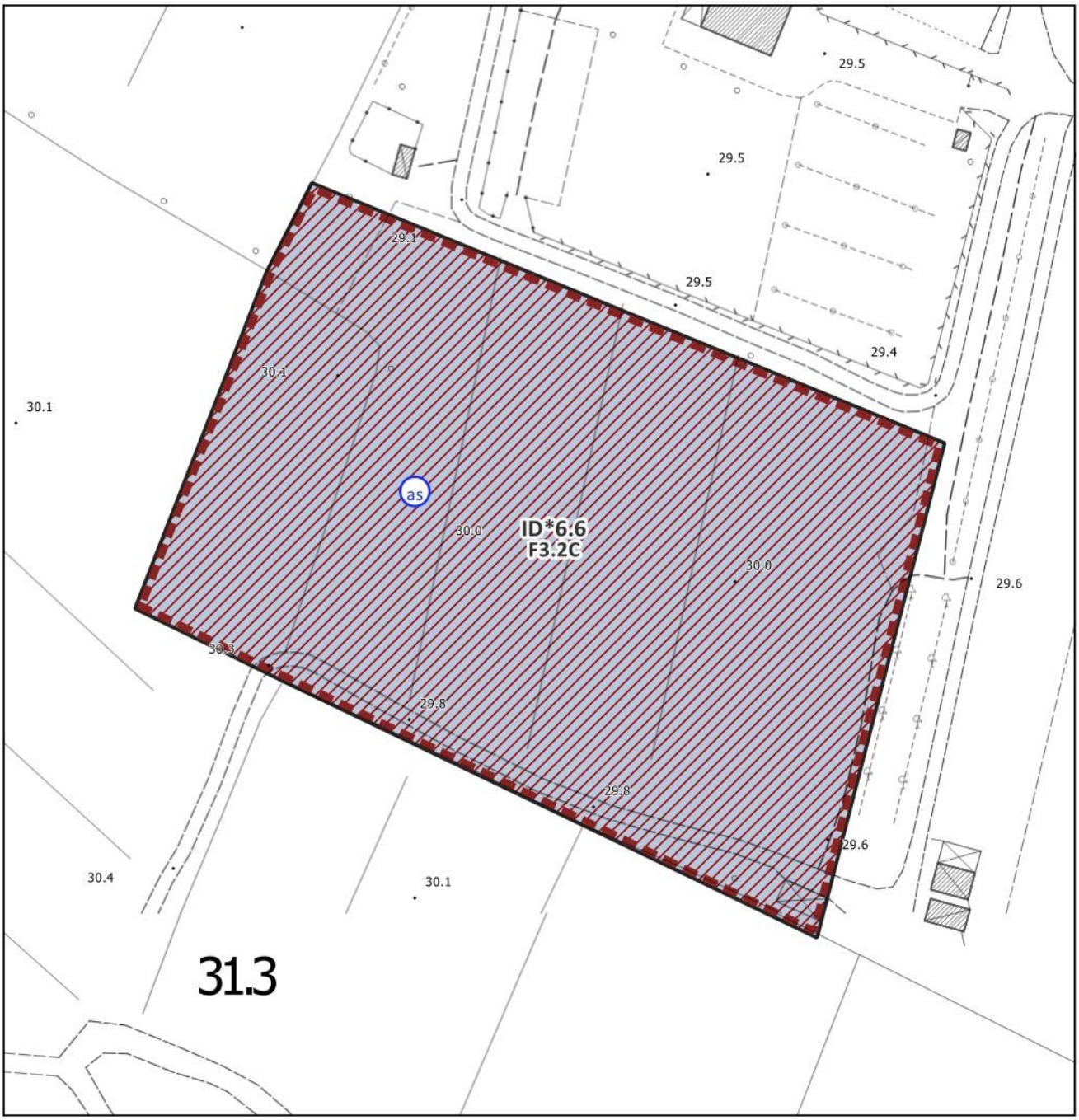
Le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acquea, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.



N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

ID* 6.6 – Loc. Villanova – Via Piovola [126]

U.T.O.E. n. 6 EM – Tav. n. 2.1, 2.2 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.6 – Disciplina del territorio urbano



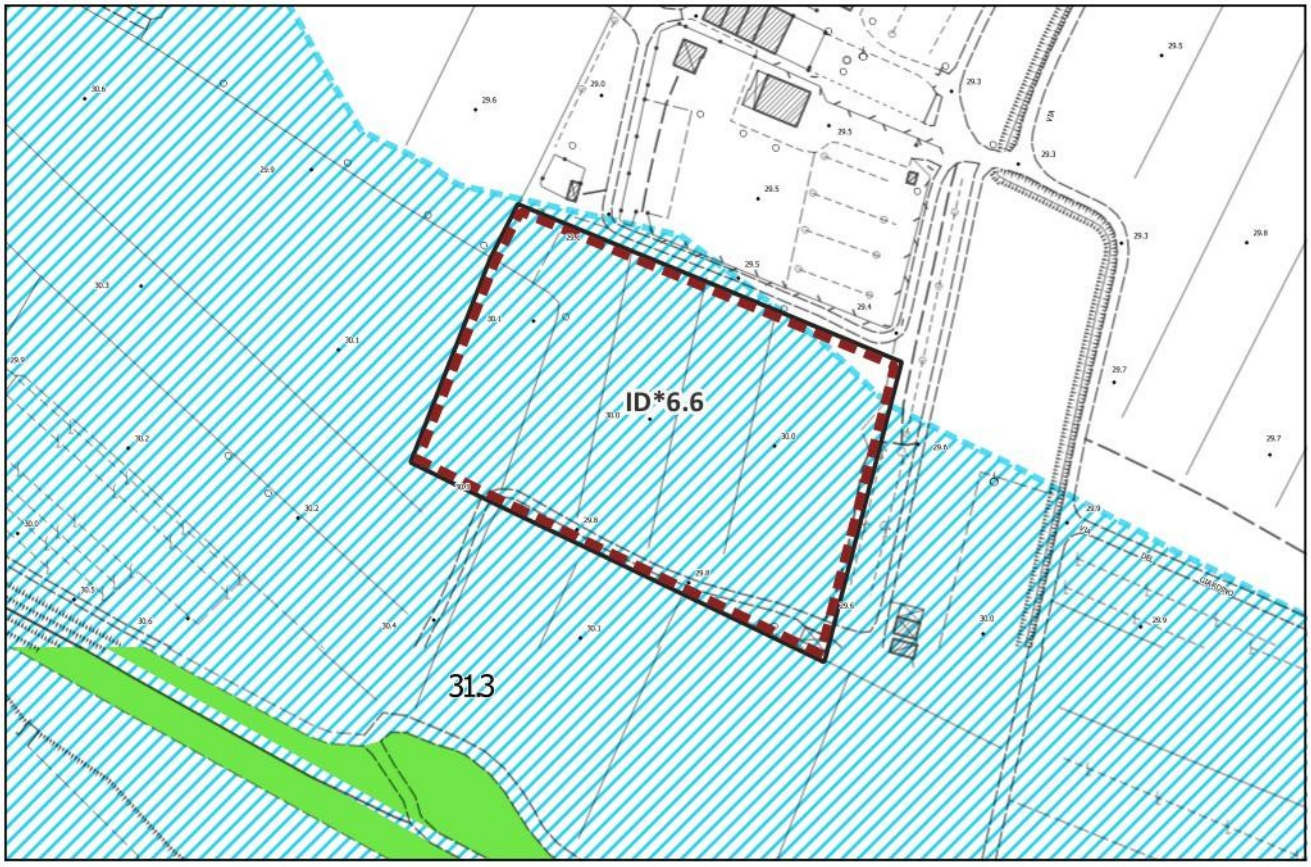
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	F3.2C - Area per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico comunali

[126] Modificato a seguito di osservazione n. 123



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è volto alla realizzazione di nuove attrezzature di interesse pubblico per l'addestramento cani.

L'area si pone in continuità con la previsione di attrezzature sportive e ricreative a servizio dell'area produttiva e per servizi posta a nord, di cui alla Scheda Norma **ID*6.5**.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per la parte esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, con parere espresso nel verbale del 28.08.2025.

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. 21.8 comma 2 delle NTA del PO.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è attrezzature pubbliche o di interesse pubblico per addestramento cani.

L'area ricade in zona territoriale omogenea F ai sensi del D.M. 1444/1968. [127]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Fondiaria (SF):	9.000 mq (area F3.2)
Superficie Edificabile (SE):	1.000 mq per strutture leggere e rimovibili a cessata attività, di servizio all'attività da svolgere
Indice di Copertura (IC):	20%
Altezza del fronte (HF):	3,5 ml
Superficie minima d'intervento (SMI):	9.000 mq

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [128]

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

È ammessa *nuova edificazione* per la realizzazione di strutture leggere e rimovibili a cessata attività, a servizio dell'attività da svolgere.

Dovranno essere previsti parcheggi in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo le diverse destinazioni.

[127] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[128] Modificato a seguito di osservazione n. 0

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

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

Dovranno essere inserite opportune fasce di filtro ambientale e paesaggistico nelle aree attorno al comparto a contatto con il territorio rurale.

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

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS.

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

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR E DEL PTCP

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'eventuale edificato di pregio circostante, in coerenza con l'***obiettivo 3*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Assicurare che i nuovi interventi edilizi siano coerenti per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti, in coerenza con l'***obiettivo 1*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

In fase di progettazione dell'area si dovrà inoltre tenere conto di quanto riportato al par. 1.7.3.3 del Titolo I prescrizione I e direttiva I dello Statuto del Territorio circa la *vulnerabilità degli acquiferi*, oltre ai criteri di localizzazione I e II e direttive I,II e III del cap. 2.1.5 dello Statuto del PTC.

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

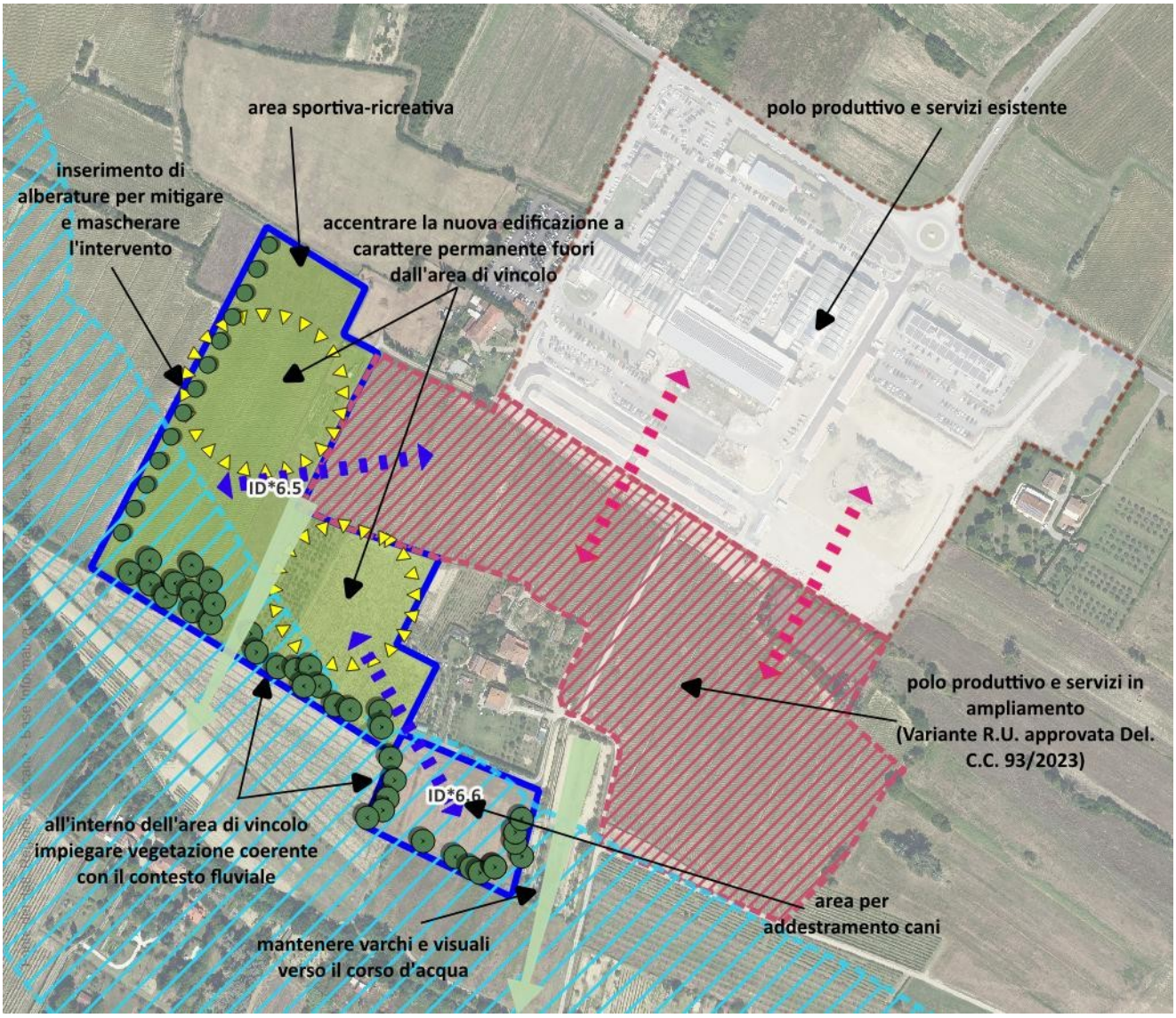
  Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

All'interno dell'area vincolata di cui all'art. 142,c .1, lett. C, D.Lgs. 42/2004, non è ammessa nuova edificazione di strutture permanenti, in accordo alla prescrizione **g)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR. Le nuove strutture a servizio dell'attività dovranno avere quindi carattere temporaneo e rimovibile a cessata attività.

La nuova edificazione non dovrà compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzare, in accordo alla prescrizione **c)** ed **f)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acquea, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

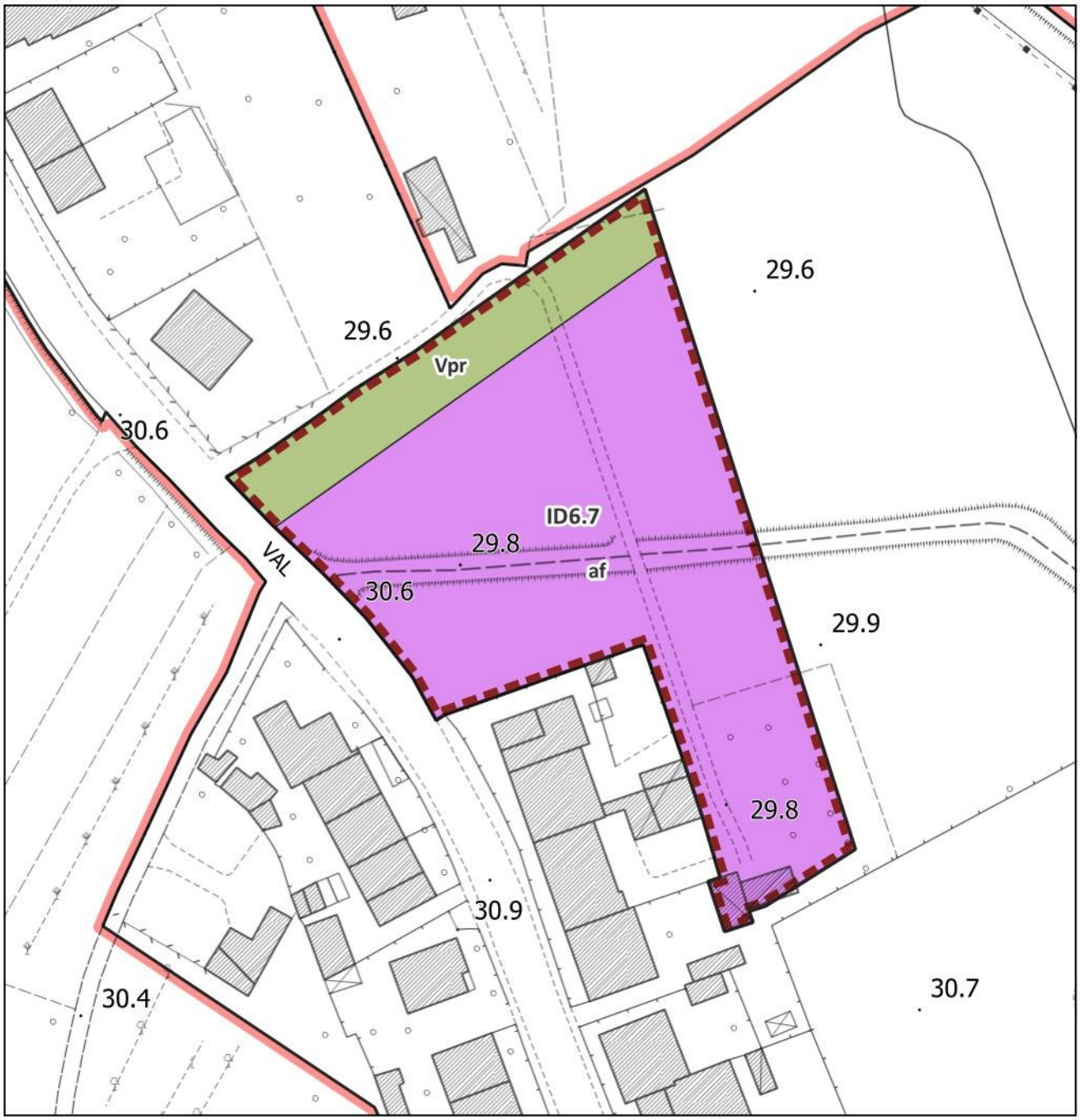
Nuove aree a parcheggio a servizio dell'attività, dovranno essere realizzate con tecniche di ingegneria ambientale e impiegando materiali ecocompatibili, senza possibilità di impermeabilizzazione dei suoli in modo da poter procedere al ripristino dei suoli a cessata attività, in accordo alla prescrizione **e)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.



N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

ID 6.7 – Loc. Pozzale – Via Val d'Orme [129]

U.T.O.E. n. 6 EM – Tav. n.3.7 – Disciplina del territorio urbano



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

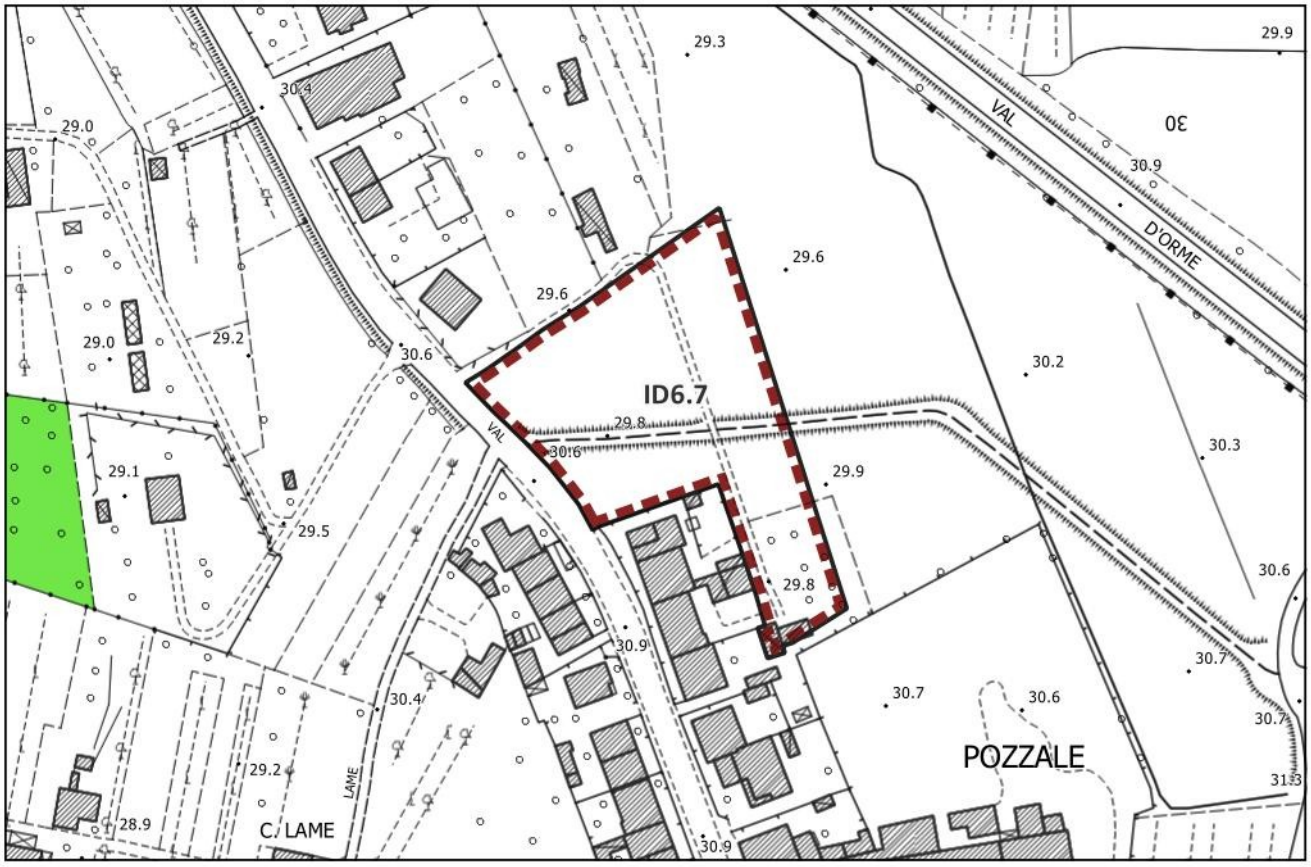
	af - Area fondiaria per accentramento edificato

	vpr – verde privato

[129] Modificato a seguito di osservazione n. 100 e 242 e di contributo n. 184



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al consolidamento del tessuto lineare della località, del quale ne rappresenta il naturale completamento.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale. L'area ricade in zona territoriale omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968. [130]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Fondiaria (SF):	4.988 mq (area af + vpr)
Superficie Edificabile (SE):	960 mq
Indice di Copertura (IC):	30%
Altezza del fronte (HF):	7,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche)
Tipologie edilizie:	monofamiliare e/o bifamiliari
Superficie minima d'intervento (SMI):	4.988 mq

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [131]

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate.

Dovranno essere previsti parcheggi in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo la destinazione ammessa

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

[130] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[131] Modificato a seguito di osservazione n. 0

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

L'intervento potrà perseguire le indicazioni riportate nelle "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023 all'interno del **Patto per il verde** come indicato all'art. 64 delle NTA del POC, con le finalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR

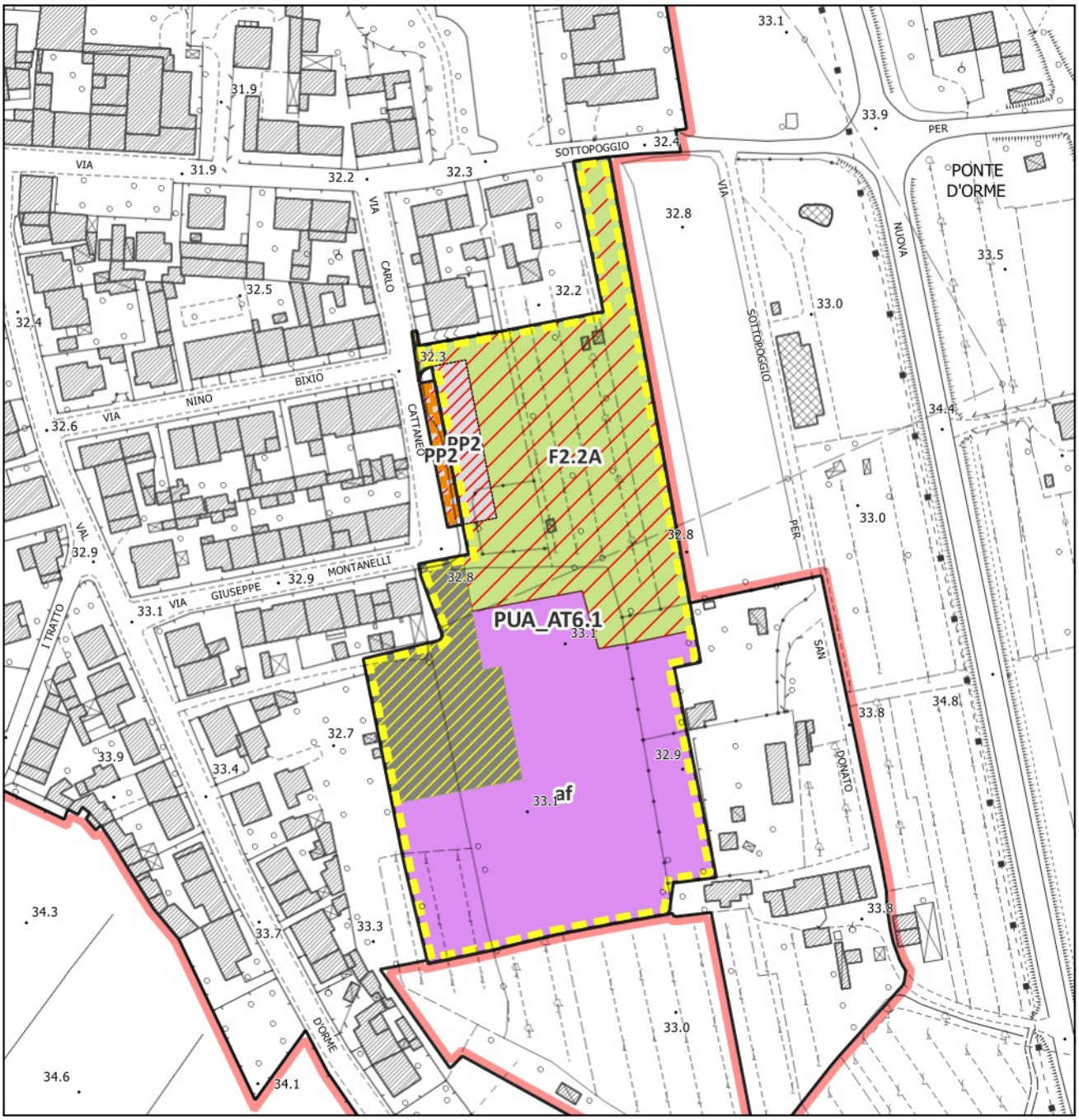
Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto insediativo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti esistenti, tutelando così la transizione tra area urbana e territorio rurale, in coerenza con l'***obiettivo 1 e 3*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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

PUA_AT 6.1 – Loc. Pozzale – Via Carlo Cattaneo [132]

U.T.O.E. n. 6 EM – Tav. n.3.7 – Disciplina del territorio urbano

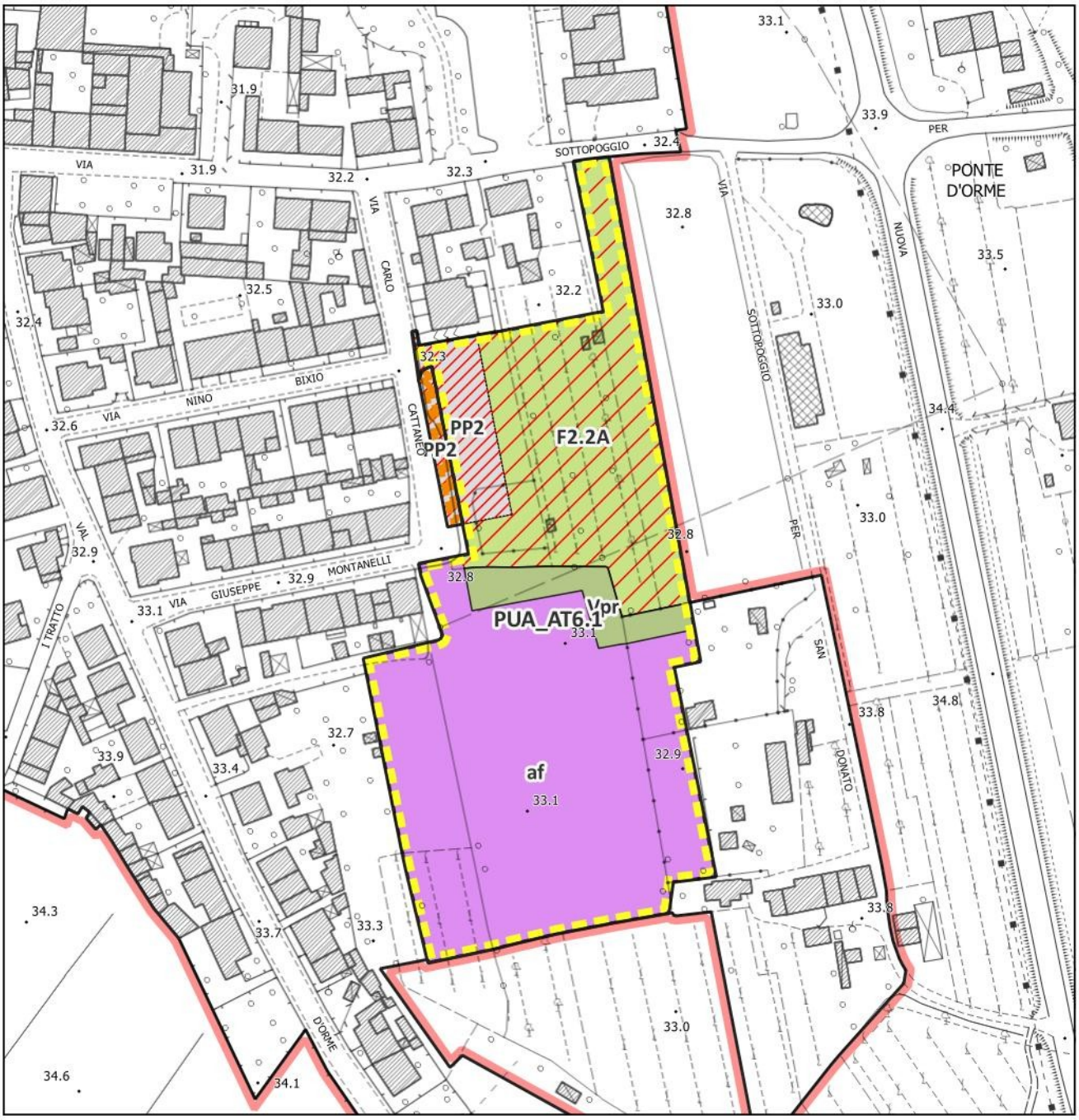
STATO ADOTTATO



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1 2.000

[132] Modificato a seguito di osservazione n. 101

STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE



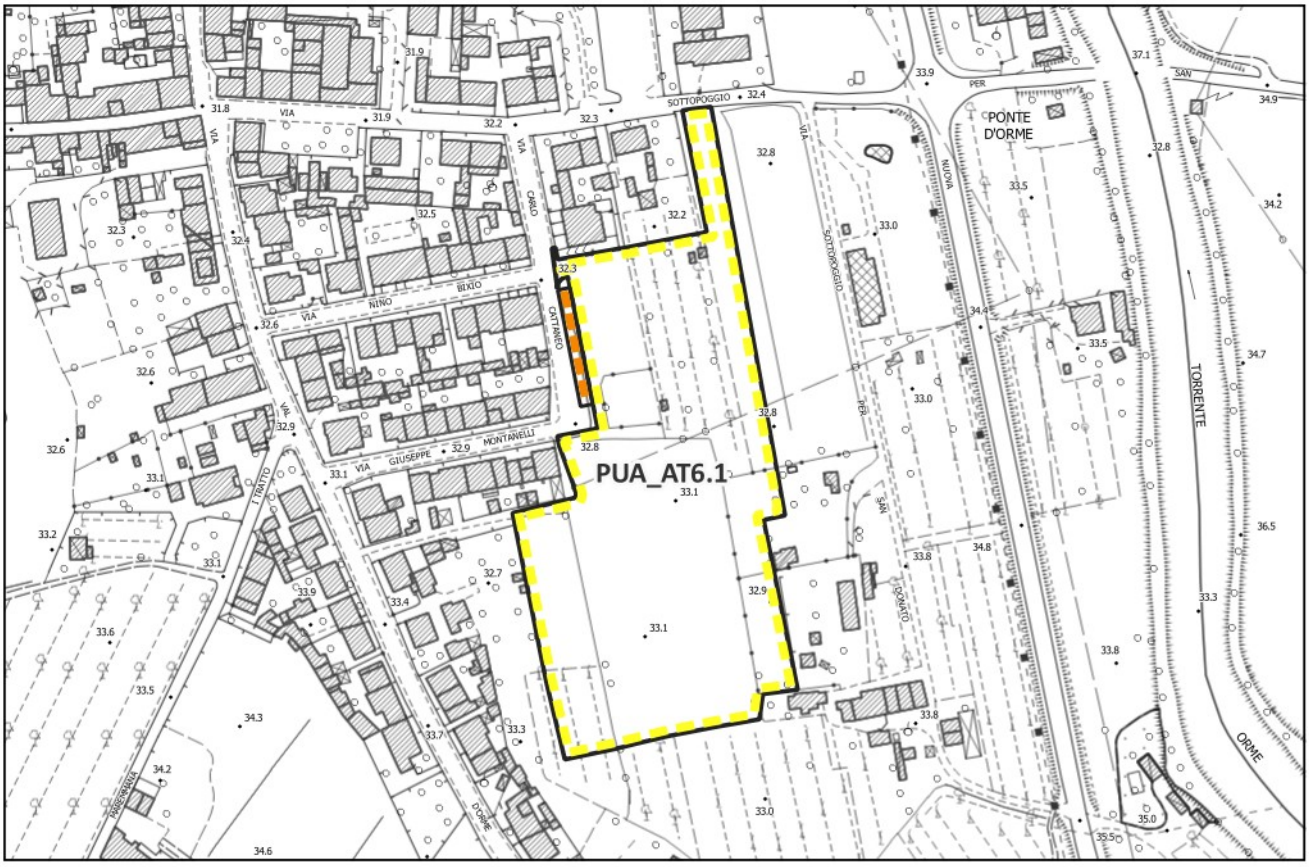
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1 2.000

	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	F2.2A – verde attrezzato di progetto
	Area extracomparto

	Viabilità pubblica di progetto e parcheggio pubblico di progetto
	PP2 – parcheggio pubblico di progetto
	vpr – verde privato



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:3.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:3.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo posto tra il nucleo più antico del Pozzale e la vecchia Val d'Orme. L'intervento oltre a prevedere nuova edificazione a destinazione residenziale, intende realizzare un "luogo centrale" progettando adeguatamente lo spazio a verde e parcheggi.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE [133]

~~Fino alla vigenza della "*Variante al R.U. per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014*" approvata con Del. C.C. n.122 del 25/11/2019, sono ammessi gli interventi previsti dalla Scheda Norma **PUA 7.4** riportata nella stessa.~~

~~Alla decadenza della Variante al R.U. di cui sopra~~, Si attuano gli interventi previsti dalla presente scheda norma attraverso preventiva approvazione di un Piano Attuativo (PUA), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo quanto disposto dall'art. 107 della L.R. 65/2014 dell'art. 51.1.3 delle NTA.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale, commerciale (limitatamente ad esercizi di vicinato), artigianale di servizio e direzionale di servizio. L'area ricade in zona territoriale omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968. [134]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	17.044 mq
Superficie Fondiaria (SF):	~~7.642~~ 10.795 mq (af + Vpr)
Superficie Edificabile (SE):	5.068 mq
Indice di Copertura (IC):	30 %
Altezza del fronte (HF):	10,50 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	~~40 %~~ 60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [135]
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliari, a schiera, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	17.044 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi pubblici di progetto (PP2) interni alla Scheda Norma:* ~~2.354~~ 985 mq minimo ~~da individuare in fase di redazione del Piano Attuativo~~ *Parcheggi pubblici di progetto (PP2) su aree pubbliche extracomparto:* 223 mq minimo *Verde attrezzato di progetto (F2.2A):* ~~6.427~~ 5.264 mq minimo ~~*Viabilità pubblica di progetto:* da quantificare in sede~~

[133] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[134] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[135] Modificato a seguito di osservazione n. 60

	~~di Piano Attuativo.~~

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [136]

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

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

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a ~~2.354~~ 985 mq da individuare nell'area indicata come PP2 nello schema grafico ~~e in altre aree all'interno del comparto da individuare in sede di redazione del Piano Attuativo~~;
- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 223 mq nell'area extracomparto;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a ~~6.427~~ 5.264 mq.
- ~~viabilità pubblica di progetto indicata nell'elaborato grafico; l'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di redazione del Piano Attuativo.~~

L'individuazione del verde pubblico di progetto (F2.2) e del parcheggio pubblico di progetto (PP2) ~~e del tracciato della viabilità di progetto~~ è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del Piano Attuativo, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula della convenzione urbanistica. Le quantità di dotazioni di verde pubblico (F.2.2) e parcheggio pubblico (PP2) dovranno essere verificate con il DM 1444/68 in base alle categorie funzionali scelte tra quelle del **punto 3** (destinazioni ammesse). Qualora dalla verifica risultasse che le quantità richieste da DM siano superiori a quelle previste dalla presente scheda norma la/le dotazione dovrà essere realizzata con le quantità previste dal DM. Nel caso in cui dalla verifica risultasse invece che le quantità previste dalla scheda norma siano maggiori a quelle del DM la differenza potrà essere monetizzata. [137]

La convenzione dovrà inoltre stabilire le modalità di acquisizione delle aree extracomparto e la realizzazione delle opere pubbliche che ricadono su di esse secondo quanto indicato all'art. 51.1.6 delle NTA del PO.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

Le destinazioni diverse dalla residenziale possono interessare non più del 20% della SE totale e comportano, se introdotte, la necessità di adeguare le superfici di cui al precedente punto **5** alle quantità stabilite dall'art. 17 delle norme del P.O..

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

[136] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[137] Modificato a seguito di osservazione n. 0

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

I nuovi edifici dovranno garantire, attraverso l'applicazione di parametri e tipologie adeguati, un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del contesto circostante, tenendo conto del tessuto edilizio esistente. Inoltre dovrà essere prestata particolare attenzione alla sistemazione delle aree pertinenziali esterne a contatto con le aree agricole.

E' prescritta la realizzazione degli spazi a verde, ~~viabilità~~ e parcheggio ~~adiacenti~~, di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

Le aree a verde pubblico devono essere progettate ai sensi dell'art. 34.4 e art. 64 delle NTA, ed essere dotate di spazi ricreativi e di gioco per il tempo libero.

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

Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nelle linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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

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

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

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione, alberature stradali e forestazione urbana, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS;

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

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

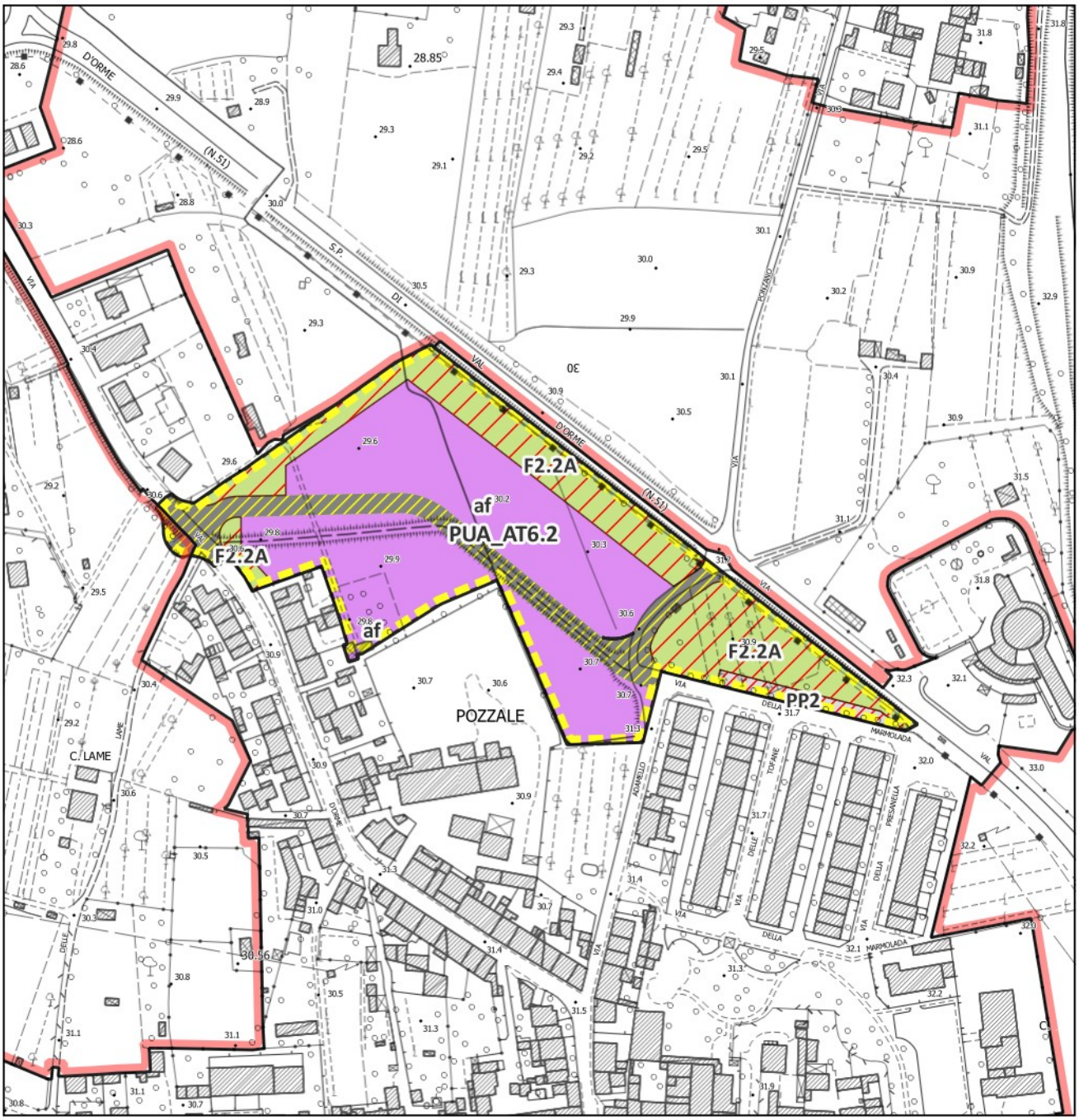
Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto insediativo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti esistenti, tutelando così la transizione tra area urbana e territorio rurale, in coerenza con l'***obiettivo 1 e 3*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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

PUA_AT 6.2 – Loc. Pozzale – Via Val d'Orme [138]

U.T.O.E. n. 6 EM – Tav. n.3.7 – Disciplina del territorio urbano

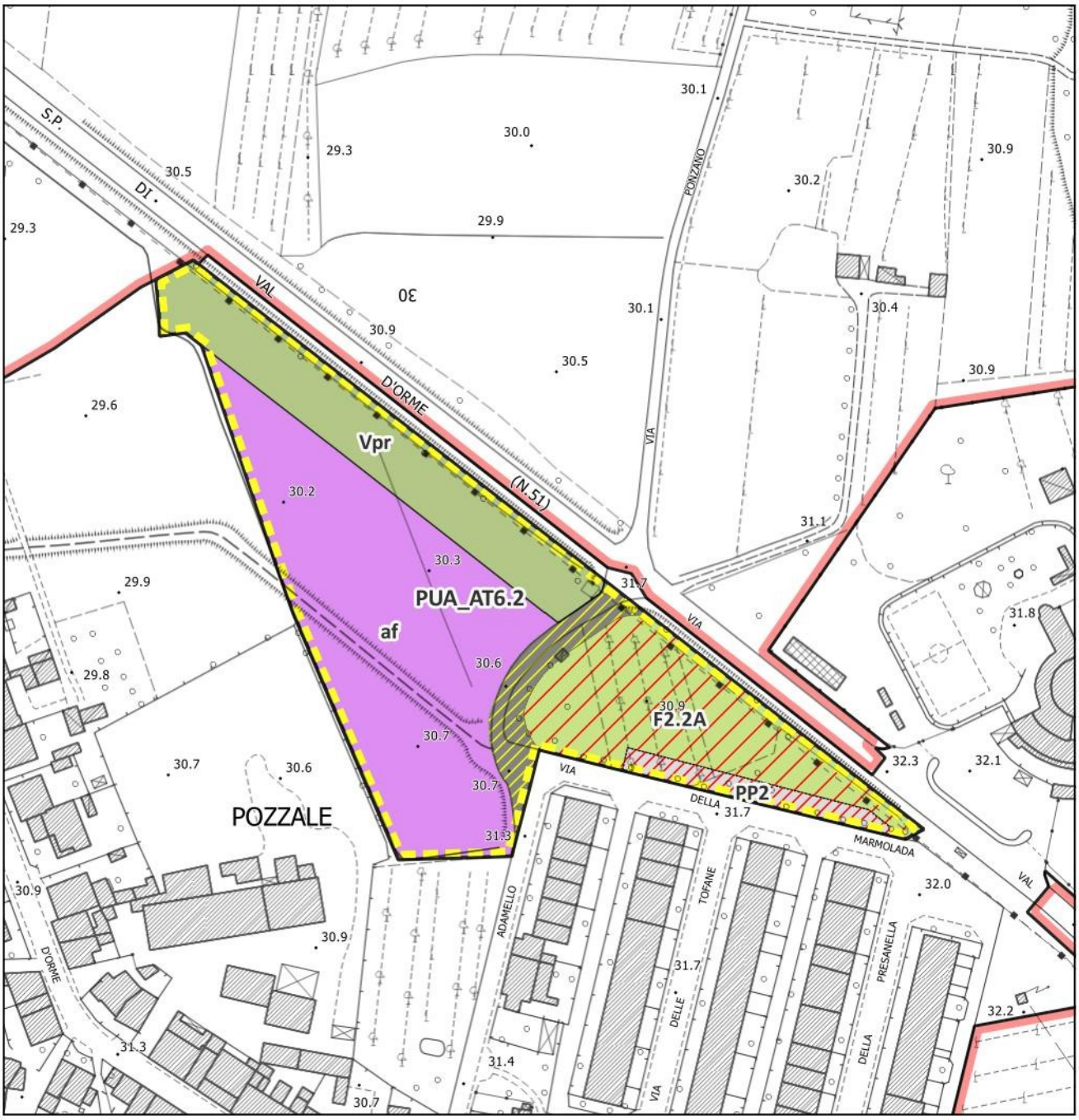
STATO ADOTTATO



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:3.000

[138] Modificato a seguito di osservazione n. 100 e 242 e di contributo n. 184

STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE



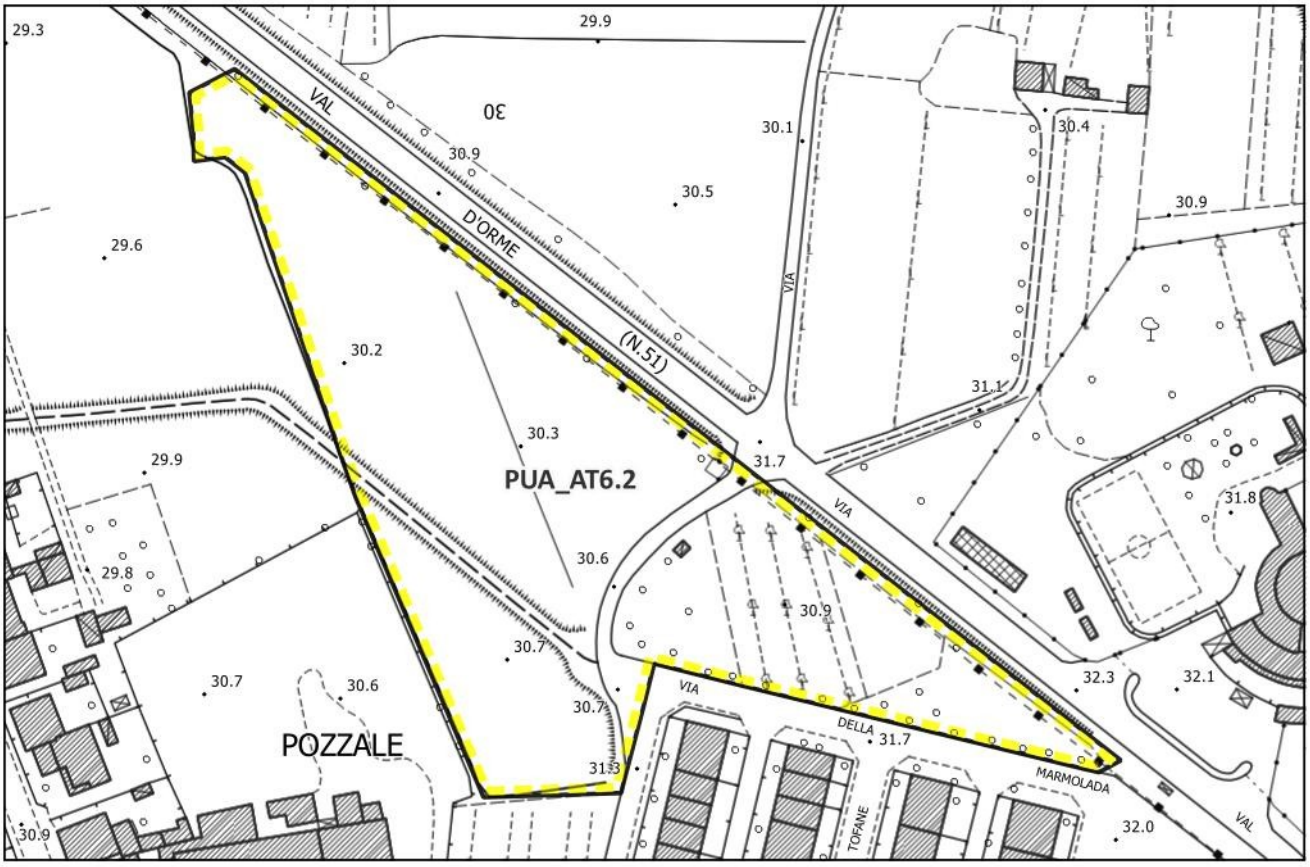
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	F2.2A – verde attrezzato di progetto
	vpr – verde privato

	Viabilità pubblica di progetto
	PP2 – parcheggio pubblico di progetto



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo compreso tra la vecchia e la nuova Via Val d'Orme, rafforzando la struttura e l'identità dei luoghi.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

La convenzione ~~relativa ad ogni singola UMI~~ dovrà stabilire l'impegno a cedere gratuitamente al Comune le aree su cui dovrà sorgere la strada che collegherà via Val d'Orme Nuova con via Marmolada (ovvero sistemazione e ampliamento di Via Adamello), e a realizzare le relative opere, a scomputo degli importi dovuti a titolo di opere di urbanizzazione primaria, garantendo le obbligazioni con la stipula di una idonea polizza fideiussoria.

~~Nell'eventualità in cui le aree da cedere non siano nella disponibilità dei proprietari delle aree incluse nel Piano Attuativo, queste saranno acquisite dal Comune mediante procedura espropriativa, a spese dei suddetti proprietari. La procedura espropriativa potrà concludersi anche con la cessione bonaria, per importi corrispondenti al valore di mercato e, comunque, d'intesa con i soggetti proponenti che dovranno sopportarne il costo.~~

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale, commerciale (limitatamente ad esercizi di vicinato), artigianale di servizio e direzionale di servizio. L'area ricade in zona territoriale omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968. [139]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	~~27.458~~ 15.909 mq
Superficie Fondiaria (SF):	~~14.710~~ 11.042 mq (af + Vpr)
Superficie Edificabile (SE):	~~8.940~~ 5.920 mq (~~2.800~~ 3.620 mq per residenziale, ~~5.140~~ 1.300 mq per ERP, 1.000 mq di commerciale)
Indice di Copertura (IC):	30 %
Altezza del fronte (HF):	10,50 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	~~40 %~~ 60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [140]
Tipologie edilizie:	casa a schiera, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	~~E' consentita la realizzazione tramite due o più UMI (unità minime di intervento) che verranno individuate dal PUA~~ 15.909 mq

[139] Modificato a seguito di osservazione n. 0

[140] Modificato a seguito di osservazione n. 60

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi pubblici di progetto (PP2):* 894 mq minimo *Verde attrezzato di progetto (F2.2A):* ~~6.427~~ 3.388 mq minimo *Viabilità pubblica di progetto:* da quantificare in sede di Piano Attuativo.

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [141]

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

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

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 894 mq da individuare nell'area indicata come PP2 nello schema grafico e in altre aree all'interno del comparto da individuare in sede di redazione del Piano Attuativo;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a ~~6.427~~ 3.388 mq;
- ~~viabilità pubblica di progetto di collegmaento tra Via Val d'Orme, Via Marmolada e via Val d'Orme Nuova~~ sistemazione e ampliamento di Via Adamello per consentire un migliore collegamento tra Via Marmolada e Via Val d'Orme Nuova; l'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di redazione del Piano Attuativo.

L'individuazione del verde attrezzato di progetto (F2.2A), del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e del tracciato della viabilità di progetto è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del Piano Attuativo, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra dovranno essere cedute all'amministrazione una volta realizzate. Le quantità di dotazioni di verde pubblico (F.2.2) e parcheggio pubblico (PP2) dovranno essere verificate con il DM 1444/68 in base alle categorie funzionali scelte tra quelle del **punto 3** (destinazioni ammesse). Qualora dalla verifica risultasse che le quantità richieste da DM siano superiori a quelle previste dalla presente scheda norma la/le dotazione dovrà essere realizzata con le quantità previste dal DM. Nel caso in cui dalla verifica risultasse invece che le quantità previste dalla scheda norma siano maggiori a quelle del DM la differenza potrà essere monetizzata**.** [142]

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

[141] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[142] Modificato a seguito di osservazione n. 0

Le destinazioni diverse dal residenziale e commerciale possono interessare non più del 20% della SE totale e comportano, se introdotte, la necessità di adeguare le superfici di cui al precedente punto **5** alle quantità stabilite dall'art. 17 delle norme del P.O..

Oltre ai parcheggi pubblici nella quantità indicata al paragrafo **5**, dovranno essere previsti parcheggi privati in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo le diverse destinazioni. Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

Una quantità pari a ~~5.140~~ 1.300 mq di SE dovrà essere prevista quale quota di ERP e realizzata direttamente dai soggetti attuatori del PUA da cedersi gratuitamente all'Amministrazione Comunale una volta realizzati.

I nuovi edifici dovranno garantire, attraverso l'applicazione di parametri e tipologie adeguati, un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del contesto circostante, tenendo conto del tessuto edilizio esistente. Inoltre dovrà essere prestata particolare attenzione alla sistemazione delle aree pertinenziali esterne a contatto con le aree agricole.

~~E' prescritta la realizzazione degli spazi a verde, viabilità e parcheggio adiacenti, di proprietà dell'Amministrazione Comunale.~~

Le aree a verde pubblico devono essere progettate ai sensi dell'art. 34.4 e art. 64 delle NTA, ed essere dotate di spazi ricreativi e di gioco per il tempo libero.

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

Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nelle linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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

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

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

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione, alberature stradali e forestazione urbana, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS.

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

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

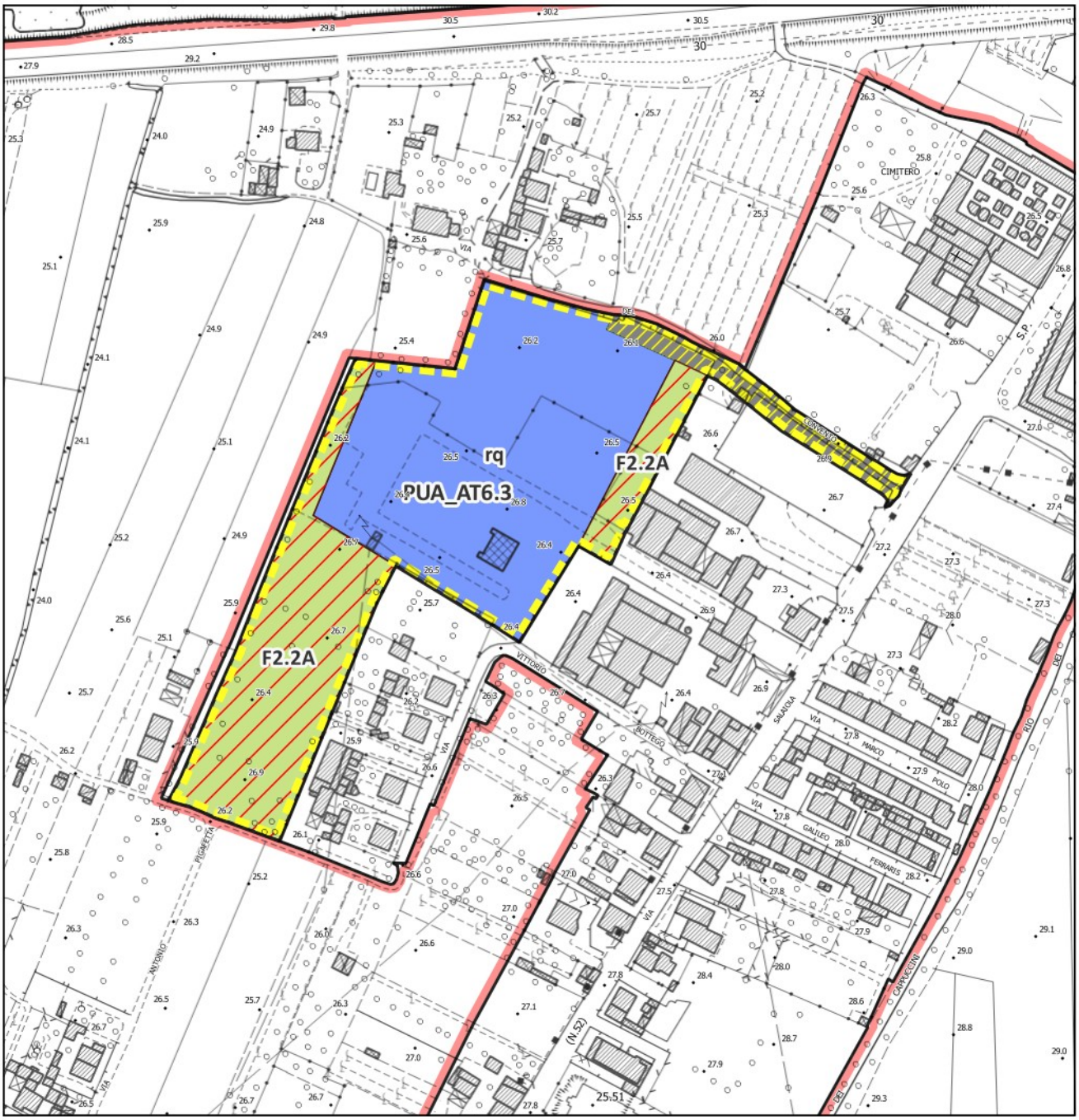
Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto insediativo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti esistenti, tutelando così la transizione tra area urbana e territorio rurale, in coerenza con l'***obiettivo 1 e 3*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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

PUA_AT 6.3 – Loc. Corniola – Via del convento [143]

U.T.O.E. n. 6 EM – Tav. n.3.1, 3.9 – Disciplina del territorio urbano

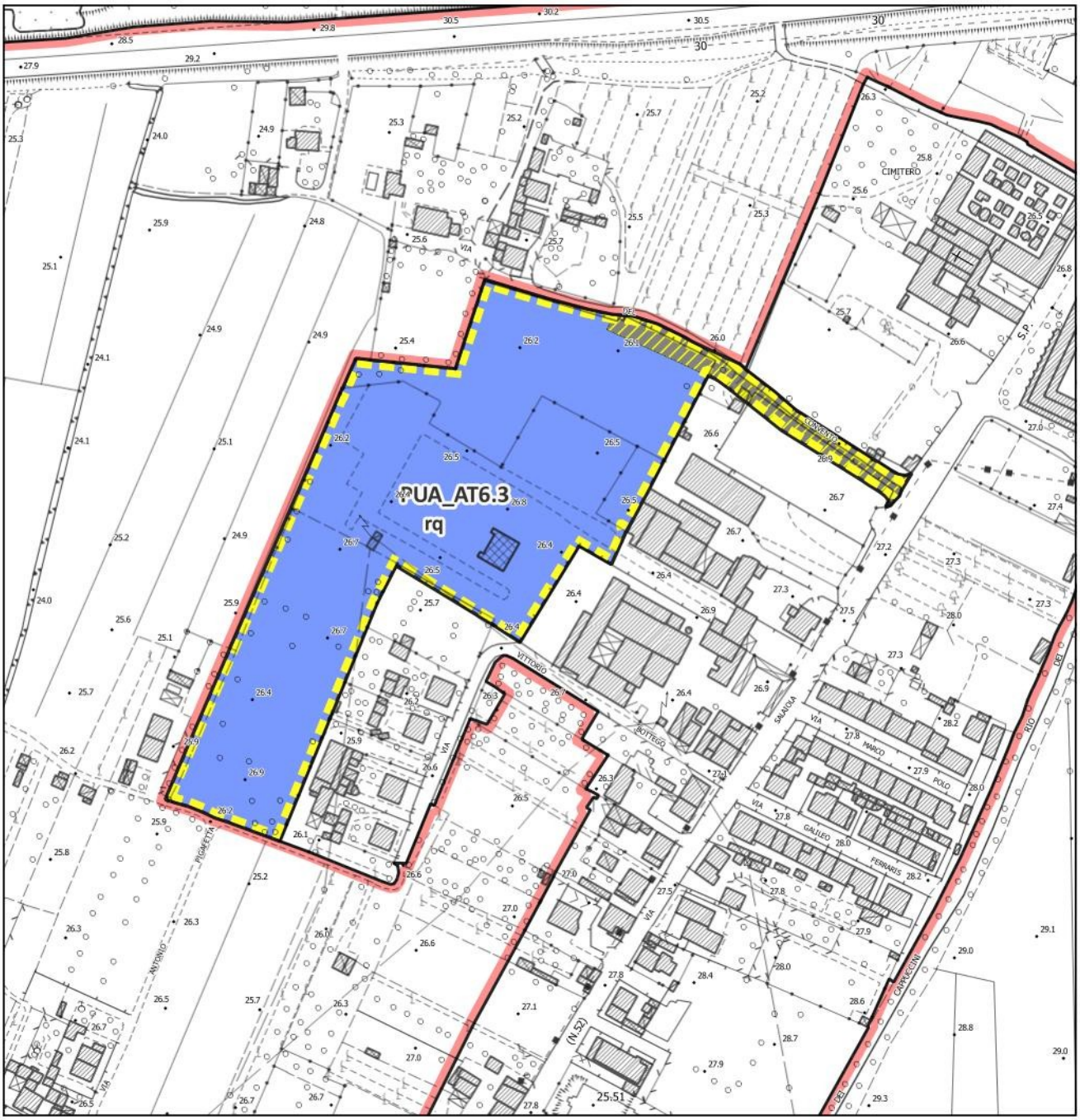
STATO ADOTTATO



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:3.000

[143] Modificato a seguito di osservazione n. 50

STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE



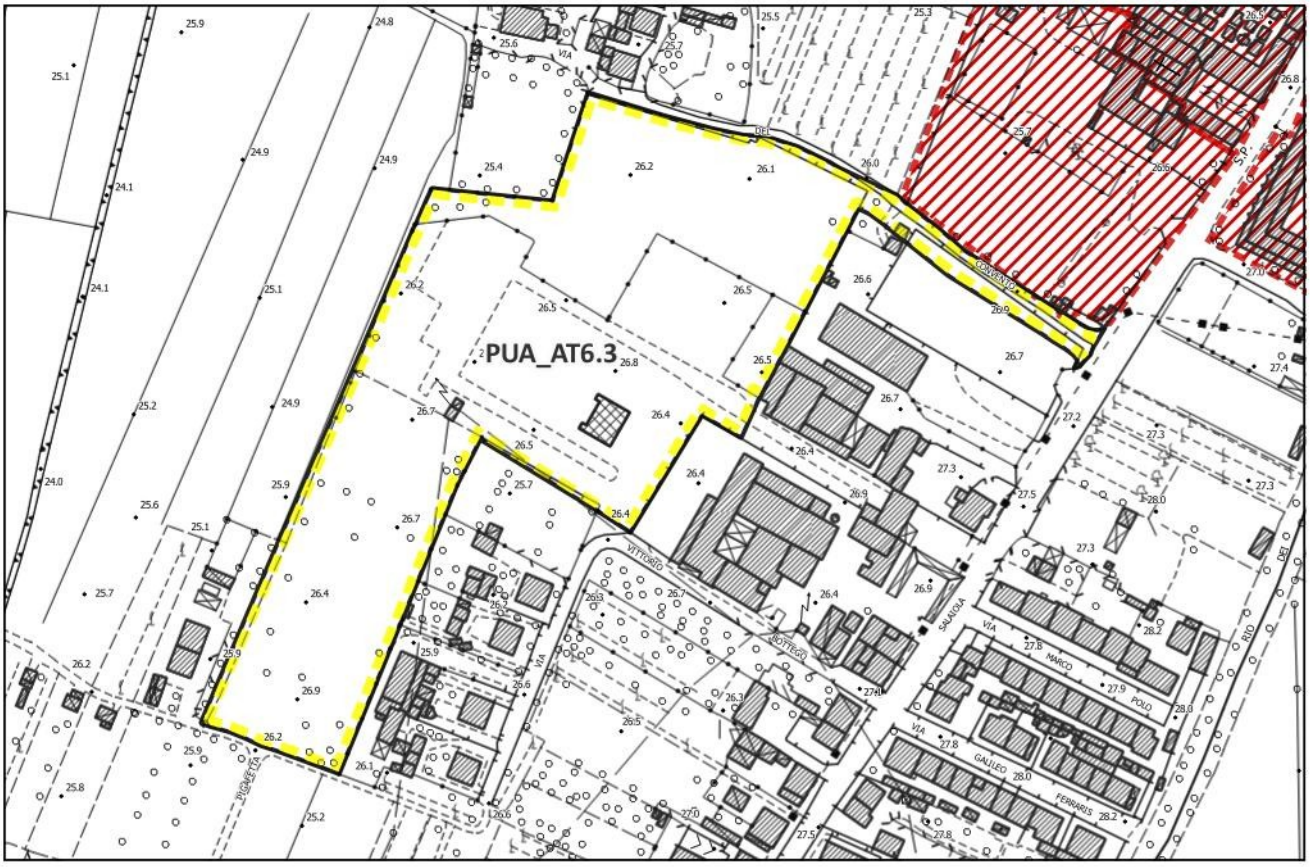
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:3.000

	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso
	~~F2.2A – verde attrezzato di progetto~~

	Viabilità pubblica di progetto



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:3.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:3.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione complessiva dell'area un tempo occupata dalla vetreria Fiascai, oggi demolita, attraverso una nuova pianificazione d'insieme dell'area e destinazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

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 conclusione del procedimento, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L.241/90.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale, ~~commerciale (limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita)~~, direzionale di servizio, attrezzature e servizi. L'area ricade in zona territoriale omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968. [144]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	~~29.519~~ 29.841 mq
Superficie Fondiaria (SF):	16.763 mq (rq)
Superficie Edificabile (SE):	8.000 mq da *riuso* (~~6.520~~ 6.650 mq per residenziale, 1.100 mq per ~~ERP~~ Edilizia Convenzionata, 100 mq per ERP ~~230 mq per commerciale~~, 150 mq per attrezzature e servizi)
Indice di Copertura (IC):	35 %
Altezza del fronte (HF):	10,50 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	~~50 %~~ 60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [145]
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliare, casa a schiera, case in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	Da definire in sede di Piano Attuativo
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi pubblici di progetto (PP2):* 1.000 mq minimo ~~*Verde attrezzato di progetto (F2.2A):* 10.700 mq minimo~~

[144] Modificato a seguito di osservazione n. 0

[145] Modificato a seguito di osservazione n. 60

	Verde pubblico di progetto (F2.2): 4.000 mq minimo *Viabilità pubblica di progetto:* da quantificare in sede di Piano Attuativo.
Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:	*Verde di quartiere di progetto (F2.2Q)*: 6.700 mq minimo

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [146]

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

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

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 1.000 mq da individuare in sede di redazione del Piano Attuativo;
- ~~Verde attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 10.700 mq;~~
- Verde pubblico (F2.2), di superficie minima pari a 4.000 mq da individuare in sede di redazione del Piano Attuativo;
- Verde di quartiere (F2.2Q), di superficie minima pari a 6.700 mq da individuare in sede di redazione del Piano Attuativo;
- ampliamento e sistemazione di Via del Convento, costituirà il principale accesso all'area di intervento; l'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di redazione del Piano Attuativo.

L'individuazione ~~del verde attrezzato di progetto (F2.2A) e~~ del tracciato della viabilità di progetto è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del Piano Attuativo, purché siano garantite ~~le dimensioni minime e~~ le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

L'ampliamento e sistemazione del tracciato viario dovrà tutelare il muro che delimita la proprietà del complesso del Cimitero dei Cappuccini. La porzione interna al comparto risultante dall'ampliamento stradale lungo tale confine dovrà essere mantenuta a verde. [147]

Le opere di urbanizzazione di cui sopra dovranno essere cedute all'amministrazione una volta realizzate. Le quantità di dotazioni di verde (F.2.2 e F2.2Q) e parcheggio pubblico (PP2) dovranno essere verificate con il DM 1444/68 in base alle categorie funzionali scelte tra quelle del **punto 3** (destinazioni ammesse). Qualora dalla verifica risultasse che le quantità richieste da DM siano superiori a quelle previste dalla presente scheda norma la/le dotazione dovrà essere realizzata con le quantità previste dal DM. Nel caso in cui dalla verifica risultasse invece che le quantità previste dalla scheda norma siano maggiori a quelle del DM la differenza potrà essere monetizzata**.** [148]

Le quantità di opere di urbanizzazione secondaria, dovranno essere garantite nei modi che seguono:

[146] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[147] Modificato a seguito della seduta di Conferenza Paesaggistica del P.S.I.C.T. tenutasi il 17/06/2025
[148] Modificato a seguito di osservazione n. 0

- cessione al Comune di un'area anche esterna al perimetro d'intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE n. 6EM;
- oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio della suddetta quantità.

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La *nuova edificazione* è ammessa all'interno dell'area indicata come "**rq**" nello schema grafico; la trasformazione è subordinata alla certificazione dell'avvenuta bonifica se necessaria ed è condizionata dal rispetto della destinazione indicata nella certificazione medesima. Per la **SE** di ***Riuso*** indicata al precedente **paragrafo 4**, alla presentazione del Piano di Recupero dovrà essere verificata la reale consistenza della SE legittima già demolita. Nel caso in cui tale valore sia inferiore a quello indicato nella Scheda Norma, è ammesso il recupero della SE legittima verificata ripartendolo tra le varie funzioni ammesse; in alternativa si applica il valore indicato dalla Scheda Norma. [149]

L'intervento potrà essere realizzato in più UMI, da definire in sede di Piano Attuativo, subordinati ad un progetto complessivo dell'area e alla realizzazione unitaria delle opere pubbliche previste al paragrafo **5**.

Oltre ai parcheggi pubblici nella quantità indicata al paragrafo **5**, dovranno essere previsti parcheggi privati in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo le diverse destinazioni. ~~Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.~~

I nuovi edifici dovranno garantire, attraverso l'applicazione di parametri e tipologie adeguati, un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del contesto circostante, tenendo conto del tessuto edilizio esistente. Inoltre dovrà essere prestata particolare attenzione alla sistemazione delle aree pertinenziali esterne a contatto con le aree agricole.

E' prevista la realizzazione e cessione di un immobile di 150 mq di SE, da destinarsi ad attrezzature di quartiere (attrezzature e servizio) e 100 mq per ERP. Le quantità potranno essere ricavate da ricavarsi all'interno di un unico edificio, anche come corpo di fabbrica staccato.

Dovrà essere prevista una ulteriore ~~Una~~ quantità pari a 1.100 mq di SE, ~~di cui 100 mq da cedersi gratuitamente all'Amministrazione Comunale~~, ~~dovrà essere prevista quale quota di ERP~~ per Edilizia Convenzionata (housing sociale) e realizzata direttamente dai soggetti attuatori del PUA.

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

E' prescritta la realizzazione degli spazi a verde, viabilità e parcheggio adiacenti, di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

Le aree a verde pubblico devono essere progettate ai sensi dell'art. 34.4 e art. 64 delle NTA, ed essere dotate di spazi ricreativi e di gioco per il tempo libero.

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

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

[149] Modificato a seguito di osservazione n. 114

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

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

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

Sulle aree pubbliche e/o di interesse pubblico di previsione l'intervento dovrà perseguire le indicazioni riportate nelle "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023 all'interno del **Patto per il verde** come indicato all'art. 65 delle NTA del POC, e in particolare:

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione, alberature stradali e forestazione urbana, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, di cui al punto 1.4 delle NBS;

L'intervento potrà inoltre perseguire ulteriori soluzioni NBS sulle restanti aree del comparto e sulla realizzazione dei nuovi edifici, con le finalità di cui al comma 7 dell'articolo 65 delle NTA del PO.

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto insediativo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti esistenti, tutelando così la transizione tra area urbana e territorio rurale, in coerenza con l'***obiettivo 1 e 3*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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

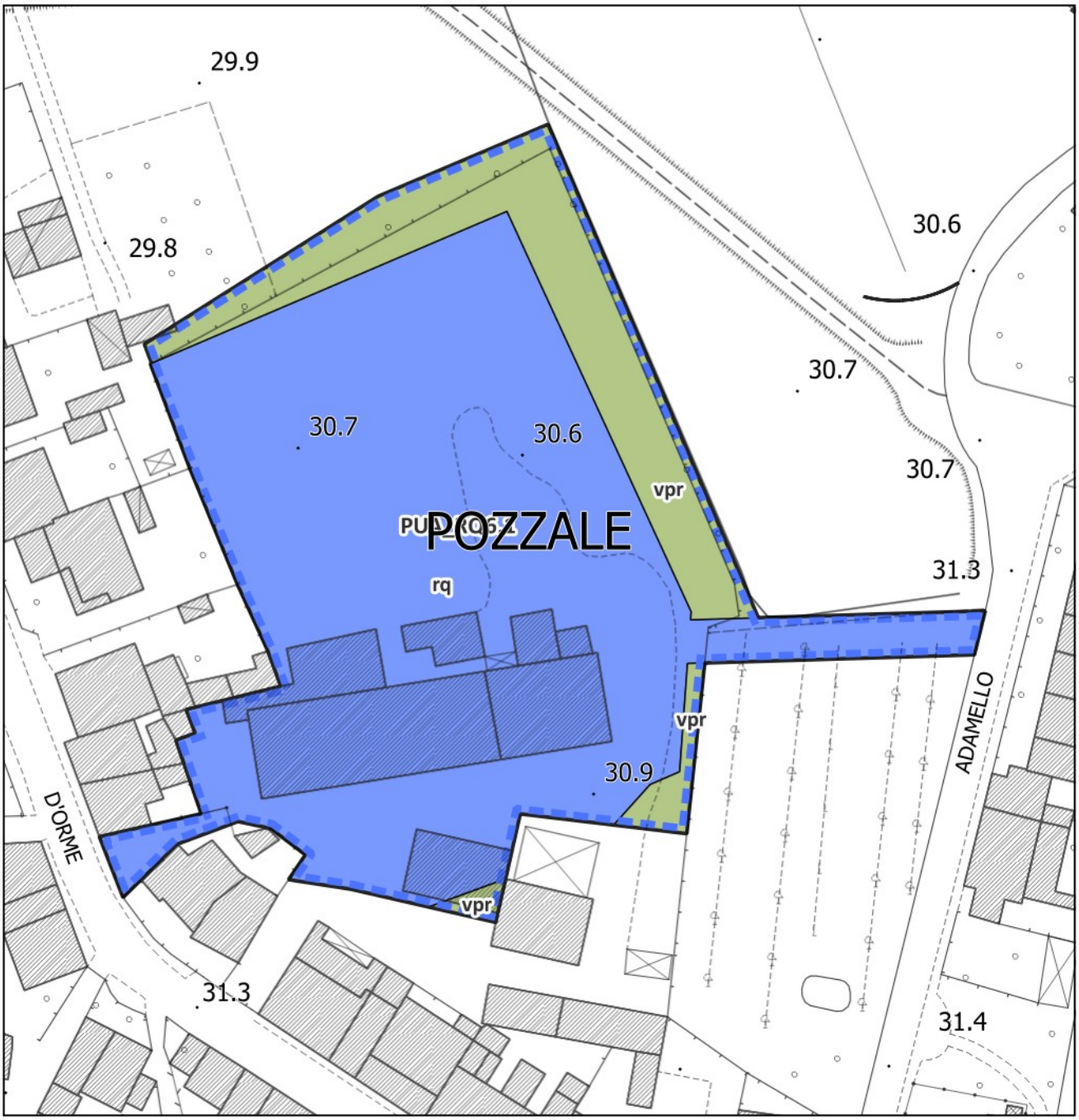


N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento [150]

[150] Modificato a seguito di contributo n. 184

PUA_RQ 6.1 – Loc. Pozzale – Via Val d'Orme

U.T.O.E. n. 6 EM – Tav. n.3.7 – Disciplina del territorio urbano



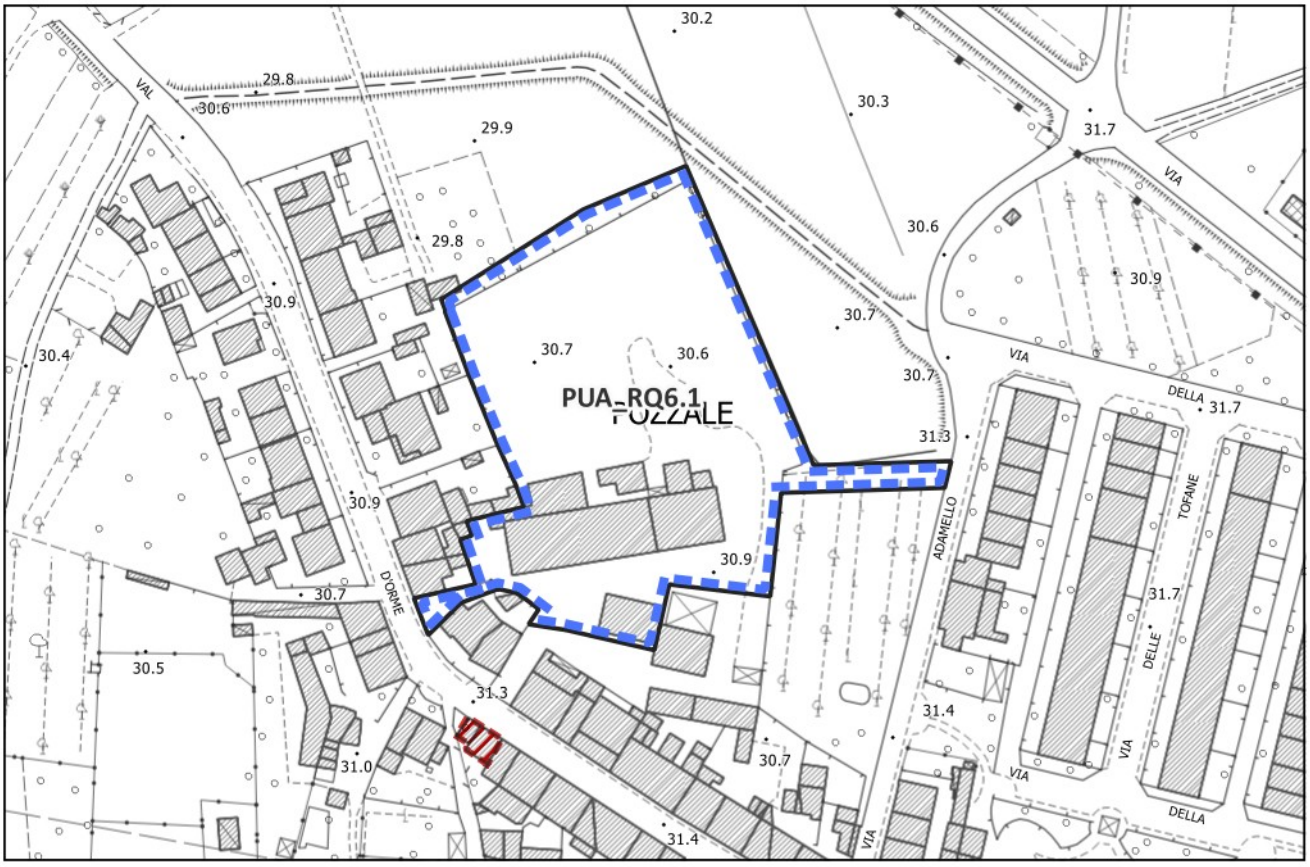
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso

	vpr – verde privato



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato ad una riqualificazione complessiva dell'area e la sua contestuale ripianificazione con destinazione residenziale.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni è soggetta alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero (RQ), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo quanto disposto dall'art. 119 della L.R. 65/2014 dell'art. 51.1.4 delle NTA.

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.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale. L'area ricade in zona territoriale omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968. [151]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	8.439 mq
Superficie Fondiaria (SF):	5.800 mq (rq + vpr)
Superficie Edificabile (SE):	2.488 mq (di *riuso*)
Indice di Copertura (IC):	~~30%~~ 35% [152]
Altezza del fronte (HF):	10,50 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	~~45%~~ 60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [153]
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliare, casa a schiera o in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	8.439 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi pubblici di progetto (PP2):* 400 mq minimo *Verde attrezzato di progetto (F2.2A):* 2.200 mq minimo

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [154]

[151] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[152] Modificato a seguito di osservazione n. 140
[153] Modificato a seguito di osservazione n. 60
[154] Modificato a seguito di osservazione n. 0

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

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

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 400 mq da individuare in sede di redazione del Piano di Recupero;
- Verde attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 2.200 mq da individuare in sede di redazione del Piano di Recupero.

Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula della convenzione urbanistica. Le quantità di dotazioni di verde pubblico (F.2.2A) e parcheggio pubblico (PP2) dovranno essere verificate con il DM 1444/68 in base alle categorie funzionali scelte tra quelle del **punto 3** (destinazioni ammesse). Qualora dalla verifica risultasse che le quantità richieste da DM siano superiori a quelle previste dalla presente scheda norma la/le dotazione dovrà essere realizzata con le quantità previste dal DM. Nel caso in cui dalla verifica risultasse invece che le quantità previste dalla scheda norma siano maggiori a quelle del DM la differenza potrà essere monetizzata. [155]

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La *nuova edificazione* derivante dal recupero dei volumi esistenti, anche con demolizione e ricostruzione, è ammessa all'interno dell'area indicata come "**rq**" nello schema grafico; la trasformazione è subordinata alla certificazione dell'avvenuta bonifica se necessaria ed è condizionata dal rispetto della destinazione indicata nella certificazione medesima. Per la **SE** di ***Riuso*** indicata al precedente **paragrafo 4**, alla presentazione del Piano di Recupero dovrà essere verificata la reale consistenza della SE legittima esistente. Nel caso in cui tale valore sia inferiore a quello indicato nella Scheda Norma, è ammesso il recupero della SE legittima verificata; in alternativa si applica il valore indicato dalla Scheda Norma. [156]

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

Le aree a verde pubblico devono essere progettate ai sensi dell'art. 34.4 e art. 64 delle NTA, ed essere dotate di attrezzature per lo sport e il tempo libero.

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

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

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

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

[155] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[156] Modificato a seguito di osservazione n. 114

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione, alberature stradali e forestazione urbana, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, di cui al punto 1.4 delle NBS;

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

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

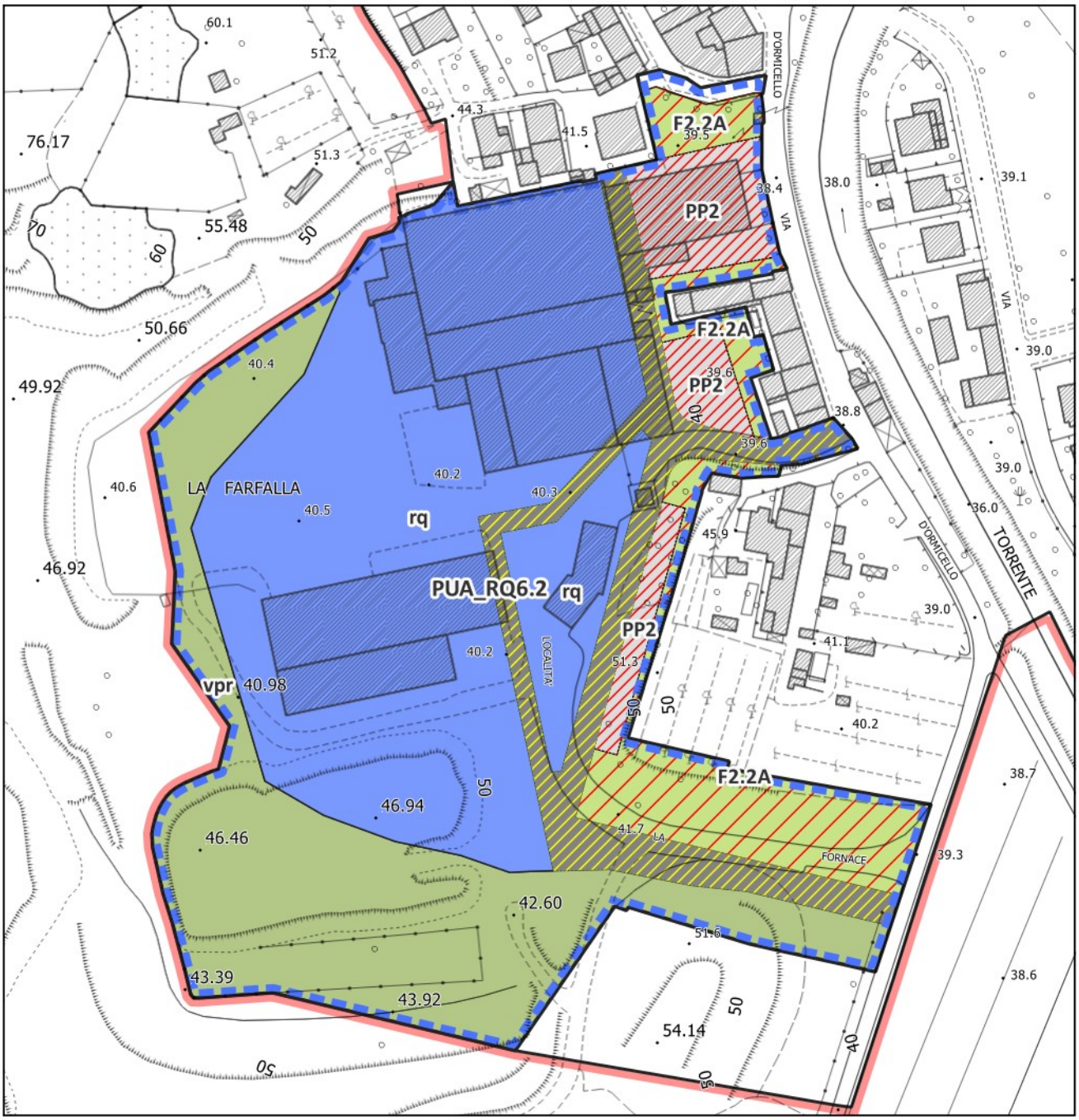
Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto insediativo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti esistenti, in coerenza con l'***obiettivo 1*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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

PUA_RQ 6.2 – Loc. Pozzale – Via d'Ormicello [157]

U.T.O.E. n. 6 EM – Tav. n.3.8 – Disciplina del territorio urbano

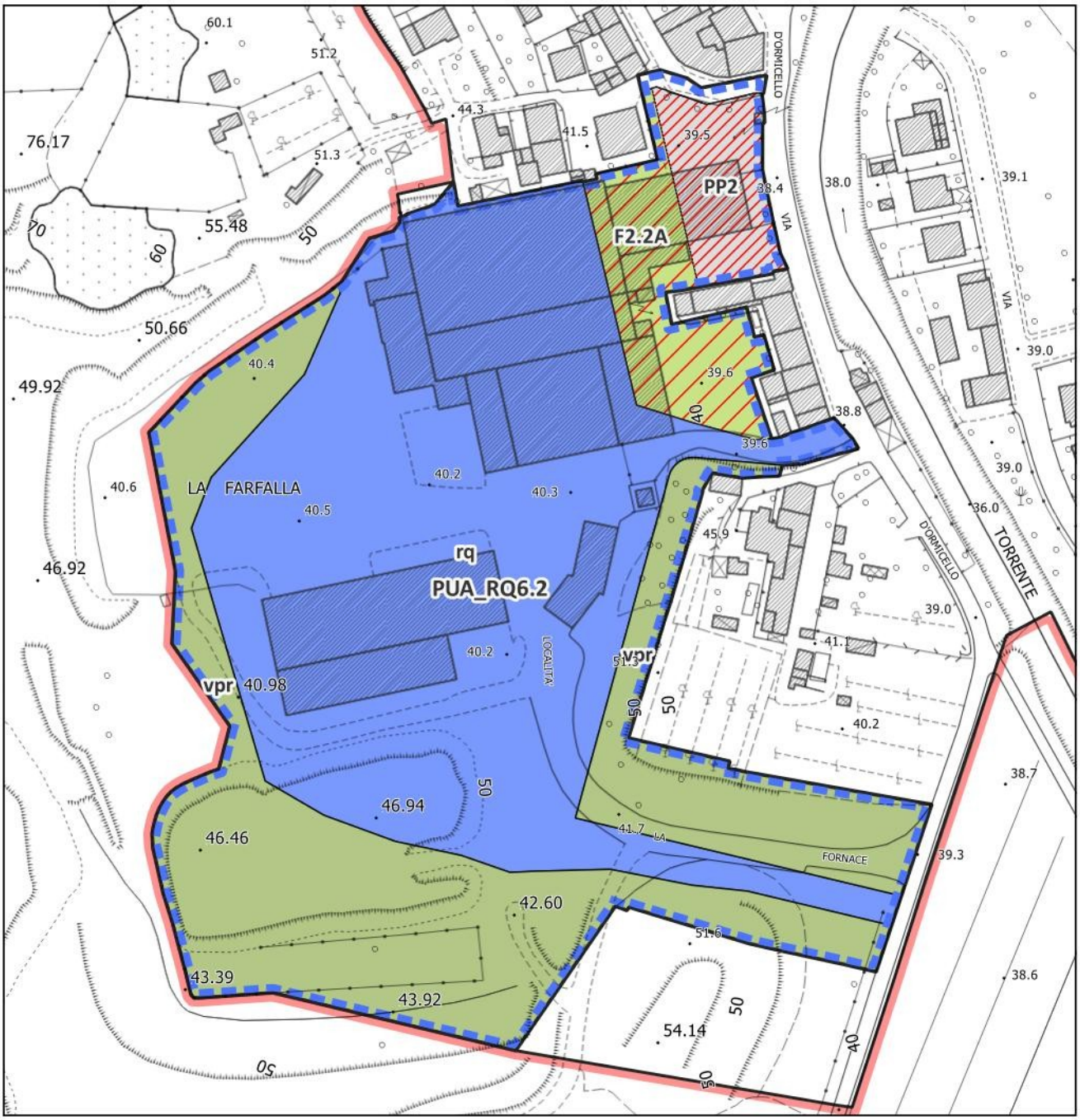
STATO ADOTTATO



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

[157] Modificato a seguito di osservazione n. 11

STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE



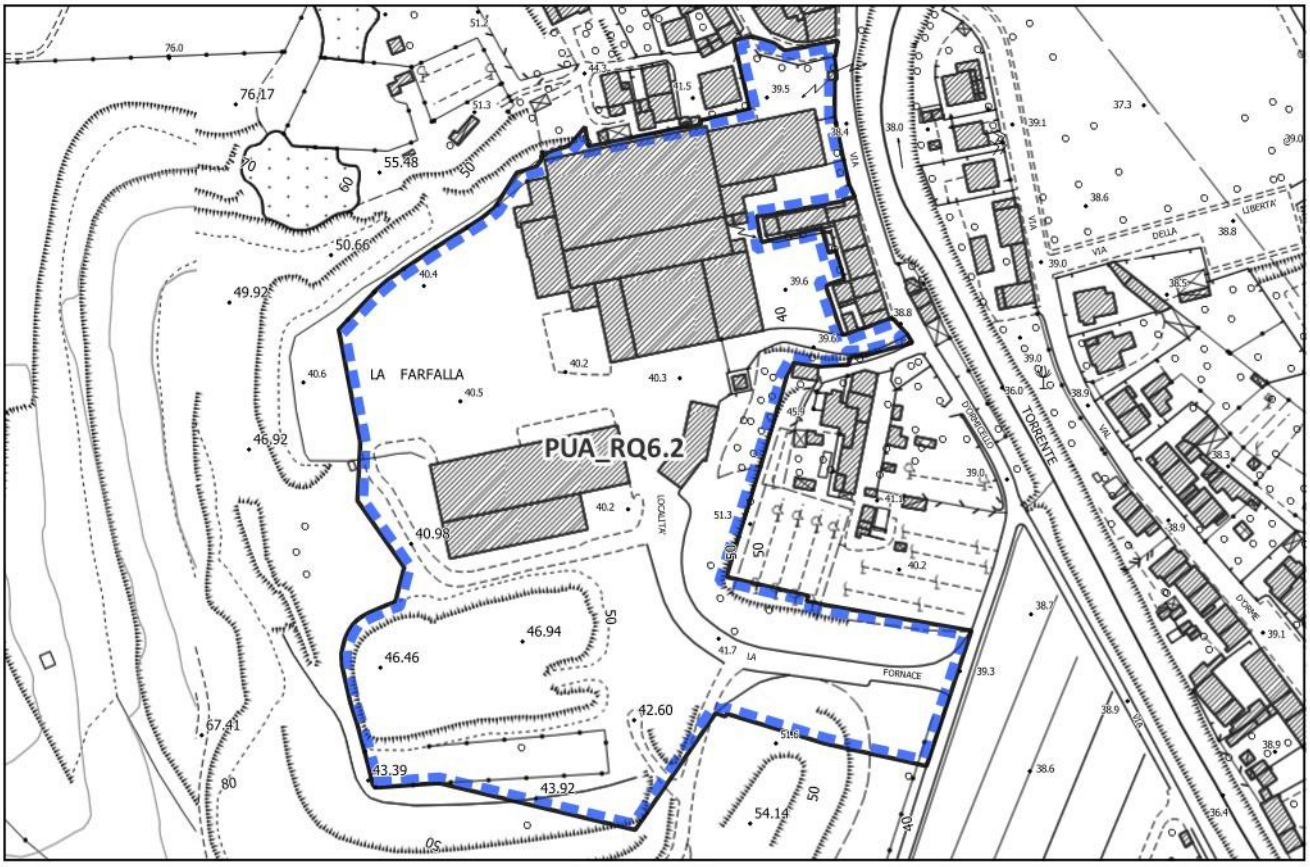
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso per residenziale
	F2.2A – verde attrezzato di progetto
	~~Viabilità pubblica di progetto~~

	vpr – verde privato
	PP2 – parcheggio pubblico di progetto



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:3.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:3.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato ad una riqualificazione complessiva del sito dismesso di un cava di argilla e di una fornace di grande dimensione, e la sua contestuale ripianificazione con destinazioni coerenti con il contesto.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni è soggetta alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero (RQ), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo quanto disposto dall'art. 119 della L.R. 65/2014 dell'art. 51.1.4 delle NTA.

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 (comprensive della quota parte di urbanizzazioni e standards urbanistici) autonomamente funzionali.

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 conclusione del procedimento, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L.241/90.

Con specifico riferimento agli ambiti definiti dal presente Piano attuativo è ammessa l'attivazione delle procedure di cui agli artt. 122 e successivi della L.R. Toscana n. 65/2014, relative alle disposizioni per la rigenerazione delle aree urbane degradate.
In tale ipotesi i soggetti aventi titolo possono presentare la manifestazione di interesse secondo le modalità dell'art. 126 della L.R. n. 65/2014, fermo restando che il perimetro dell'area di rigenerazione potrà comprendere anche altre aree contigue, purché ricomprese nel territorio urbanizzato.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

Le destinazioni ammesse sono ~~residenziale,~~ artigianale (F.1.2 riportate nella Tabella A delle NTA del PO), ~~commerciale (di vicinato e media distribuzione F.2.1 riportate nella Tabella A delle NTA del PO), Direzionale e servizi (F.4.6 e F.4.8 riportate nella Tabella A delle NTA del PO),~~ Impianti tecnologici (F.4.2 e F4.3 riportate nella Tabella A delle NTA del PO) per la realizzazione di un impianto fotovoltaico [158]

L'area ricade in zona territoriale omogenea D ai sensi del D.M. 1444/1968. [159]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI [160]

Parametri generali

Superficie Territoriale (ST):	46.329 mq
Superficie Fondiaria (SF):	~~33.713~~ 41.697 mq (rq + vpr)
Superficie Edificabile (SE):	Pari all'esistente (circa 9.891 mq) [161]
Indice di Copertura (IC):	40 %

[158] Modificato a seguito di osservazione n. 11
[159] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[160] Modificato a seguito di osservazione n. 11
[161] Modificato a seguito di osservazione n. 114

Altezza del fronte (HF):	10,00 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	60 % (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche)
Superficie minima d'intervento (SMI):	La minima unità di intervento sarà quella determinata dallo stralcio funzionale o Unità minima d'intervento, definita in sede di redazione del Piano attuativo, ovvero secondo le modalità stabilite dal progetto di rigenerazione urbana
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi pubblici di progetto (PP2):* ~~2.900~~ 1.761 mq minimo *Verde attrezzato di progetto (F2.2A):* ~~4.900~~ 2.871 mq minimo ~~*Viabilità pubblica di progetto:* da quantificare in sede di Piano Attuativo.~~

~~Parametri per destinazione residenziale~~

~~Superficie Edificabile (SE):~~	~~4.000 mq da *riuso*~~
~~Indice di Copertura (IC):~~	~~30%~~
~~Altezza del fronte (HF):~~	~~10,50 ml~~
~~Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):~~	~~45%~~
~~Tipologie edilizie:~~	~~Monofamiliare, bifamiliare, casa a schiera o in linea~~

~~Parametri per destinazione artigianale~~

~~Superficie Edificabile (SE):~~	~~1.600 mq da *riuso*~~
~~Indice di Copertura (IC):~~	~~40 %~~
~~Altezza del fronte (HF):~~	~~10,00 ml~~
~~Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):~~	~~55 %~~

~~Parametri per destinazione commerciale~~

~~Superficie Edificabile (SE):~~	~~4.000 mq da *riuso*~~
~~Indice di Copertura (IC):~~	~~30 %~~
~~Altezza del fronte (HF):~~	~~10,00 ml~~
~~Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):~~	~~45 %~~

~~Parametri per destinazione direzionale e servizi~~

~~Superficie Edificabile (SE):~~	~~1.800 mq da *riuso*~~

~~Indice di Copertura (IC):~~	~~30 %~~
~~Altezza del fronte (HF):~~	~~10,00 ml~~
~~Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):~~	~~45 %~~

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [162]

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE [163]

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

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a ~~2.900~~ 1.761 mq;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a ~~4.900~~ 2.871 mq.
- ~~viabilità pubblica di progetto indicata nell'elaborato grafico; l'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di redazione del Piano Attuativo.~~

L'individuazione del verde attrezzato di progetto (F2.2A) e del parcheggio pubblico di progetto (PP2) ~~e del tracciato della viabilità di progetto~~ è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del Piano Attuativo, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

Le quantità di dotazioni di verde pubblico (F.2.2A) e parcheggio pubblico (PP2) dovranno essere verificate con il DM 1444/68 in base alle categorie funzionali scelte tra quelle del **punto 3** (destinazioni ammesse). Qualora dalla verifica risultasse che le quantità richieste da DM siano superiori a quelle previste dalla presente scheda norma la/le dotazione dovrà essere realizzata con le quantità previste dal DM. Nel caso in cui dalla verifica risultasse invece che le quantità previste dalla scheda norma siano maggiori a quelle del DM la differenza potrà essere monetizzata**.** [164]

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La *nuova edificazione* derivante dal recupero dei volumi esistenti, anche con demolizione e ricostruzione, è ammessa all'interno dell'area indicata come "**rq**" nello schema grafico; la trasformazione è subordinata alla certificazione dell'avvenuta bonifica se necessaria ed è condizionata dal rispetto della destinazione indicata nella certificazione medesima. La **SE** indicata al precedente **paragrafo 4** è da ritenersi stimata; la verifica della SE legittima, e quindi recuperabile, deve essere dimostrata contestualmente alla domanda di Piano di Recupero. [165]

[162] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[163] Modificato a seguito di osservazione n. 11
[164] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[165] Modificato a seguito di osservazione n. 114

Nel caso di realizzazione di impianto fotovoltaico, la SE recuperabile massima dovrà essere il 20% di quella esistente legittima, previa loro demolizione. [166]

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

- realizzare le "Aree a verde privato" con valenza di ~~Aree verdi per la~~ mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine, come localizzate dalle presente Scheda norma.
- realizzare l'area a Verde pubblico come localizzate dalle presente Scheda norma, arborata in senso ornamentale a protezione ~~della viabilità di margine esistente~~ dell'abitato esistente. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo.
- realizzare le aree destinate a Zone per parcheggi pubblici e verde pubblico come localizzate dalle presente Scheda norma, arredati con piante, siepi ed alberature. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo;
- ~~localizzare la funzione residenziale in posizione non contigua a quelle artigianali.~~

Nella progettazione degli interventi edilizi o per impianto fotovoltaico, 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, tendendo conto anche degli scenari ex-post intervento e comunque tutte le realtà territoriali specifiche.

Nella progettazione degli interventi edilizi o per impianto fotovoltaico dovrà essere garantita:

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi inedificati;
- 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.

Nella progettazione degli interventi edilizi o per impianto fotovoltaico 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;

[166] Modificato a seguito di osservazione n. 11

- all'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o a stazionamento dei veicoli. [167]

Le aree a verde pubblico devono essere progettate ai sensi dell'art. 34.4 e art. 64 delle NTA, ed essere dotate di attrezzature per lo sport e il tempo libero.

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

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

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

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

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

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione, alberature stradali e forestazione urbana, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, di cui al punto 1.4 delle NBS;

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

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

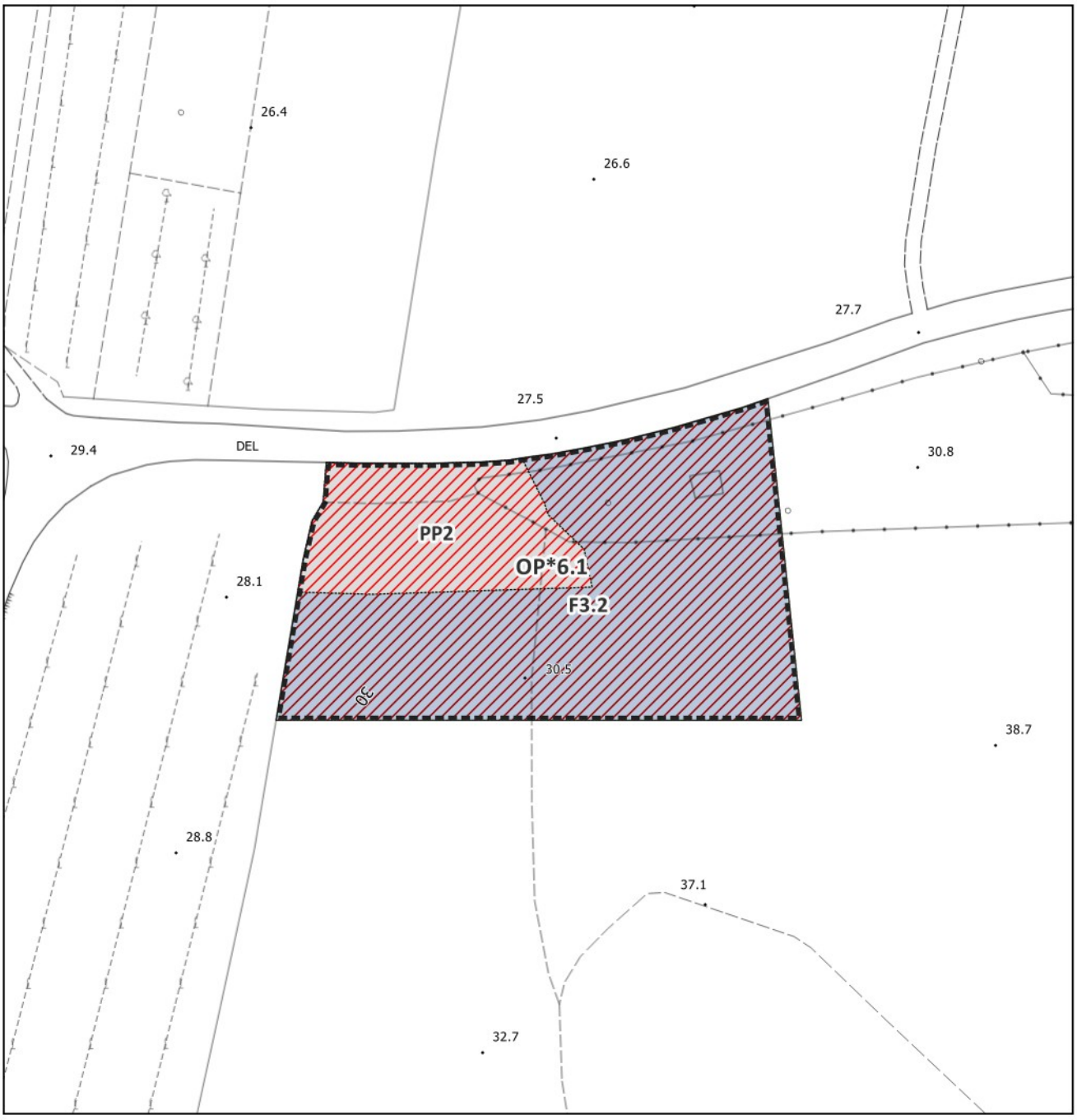
Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto insediativo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti esistenti, in coerenza con l'***obiettivo 1*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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

[167] Modificato a seguito di osservazione n. 11

~~OP* 6.1 – Loc. Corniola – Via Sottopoggio~~ [168]

~~U.T.O.E. n. 6 EM – Tav. n. 2.1, 2.2 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.9 – Disciplina del territorio urbano~~



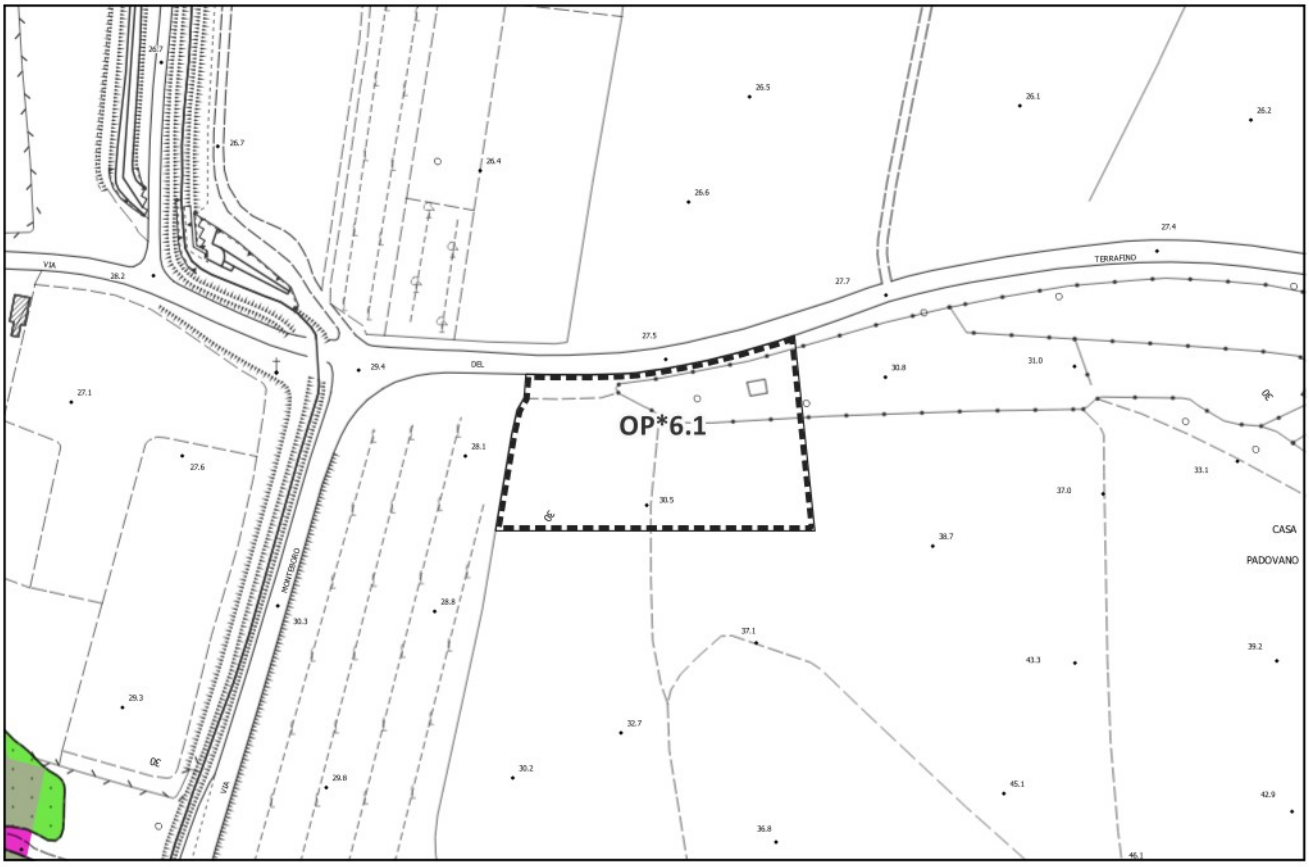
~~Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000~~

	~~F3.2C - Area per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico comunali~~
	~~PP2 – parcheggio pubblico di progetto~~

[168] Modificato a seguito di osservazione n. 235



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



~~Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000~~

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento recepisce la strategia **E_08** del P.S.I.C.T., volta alla realizzazione di un nuovo cimitero musulmano. L'area risulta strategicamente idonea in quanto attualmente è presente un cimitero in stato di abbandono, il nuovo intervento infatti prevede di riutilizzare la struttura esistente riadattandola alle nuove esigenze. È inoltre prevista la realizzazione di un parcheggio a servizio del cimitero.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Progetto di Opera Pubblica, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per la parte esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è attrezzature pubbliche di interesse collettivo.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie per opere pubbliche:	*Superficie per attrezzature (F3.2C):* 2.500 mq *Parcheggio pubblico di progetto (PP2):* 800 mq
Superficie Edificabile (SE):	1.000 mq

5. INDICAZIONI PROGETTUALI

È ammessa la realizzazione di un'attrezzatura di interesse collettivo (cimitero) recuperando Le strutture cimiteriali esistenti in stato di abbandono.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone.

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

I parcheggi pubblici devono essere arredati con piante nella misura minima di una pianta ogni 50 mq e con siepi ed alberature lungo il perimento esterno. Inoltre dovrà essere realizzato con tecniche di ingegneria ambientale e materiali ecosostenibile, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo. La pavimentazione bituminosa pertanto dovrà essere limitata per quanto possibile alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

Dovranno essere inserite opportune fasce di filtro ambientale e paesaggistico nella aree attorno al comparto a contatto con il territorio rurale.

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

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

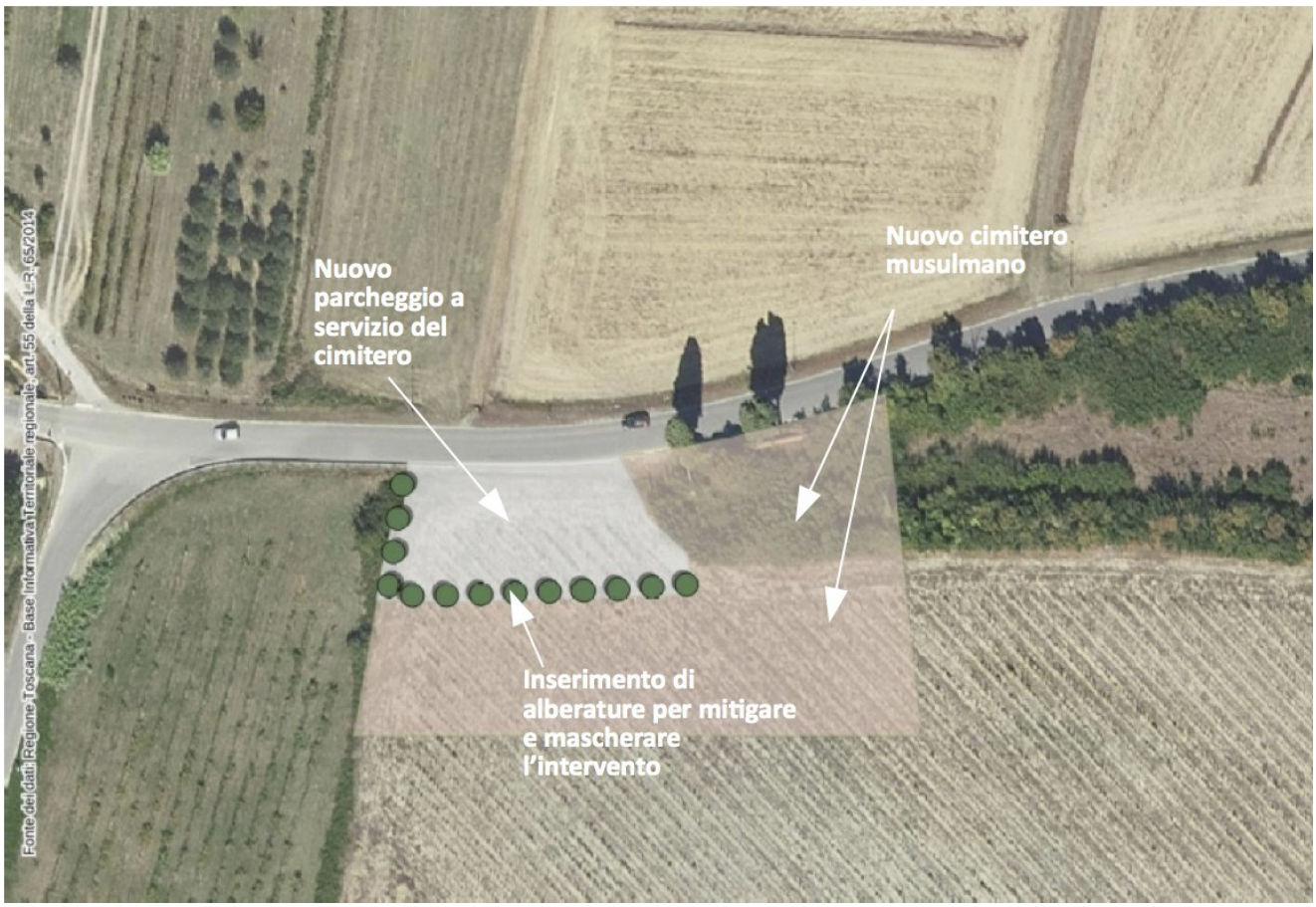
Il nuovo intervento dovrà perseguire le indicazioni riportate nelle "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023 all'interno del **Patto per il verde** come indicato all'art. 64 delle NTA del POC, e in particolare:

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione e alberature stradali, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, di cui al punto 1.4 delle NBS.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'eventuale edificato di pregio circostante, in coerenza con l'***obiettivo 3*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

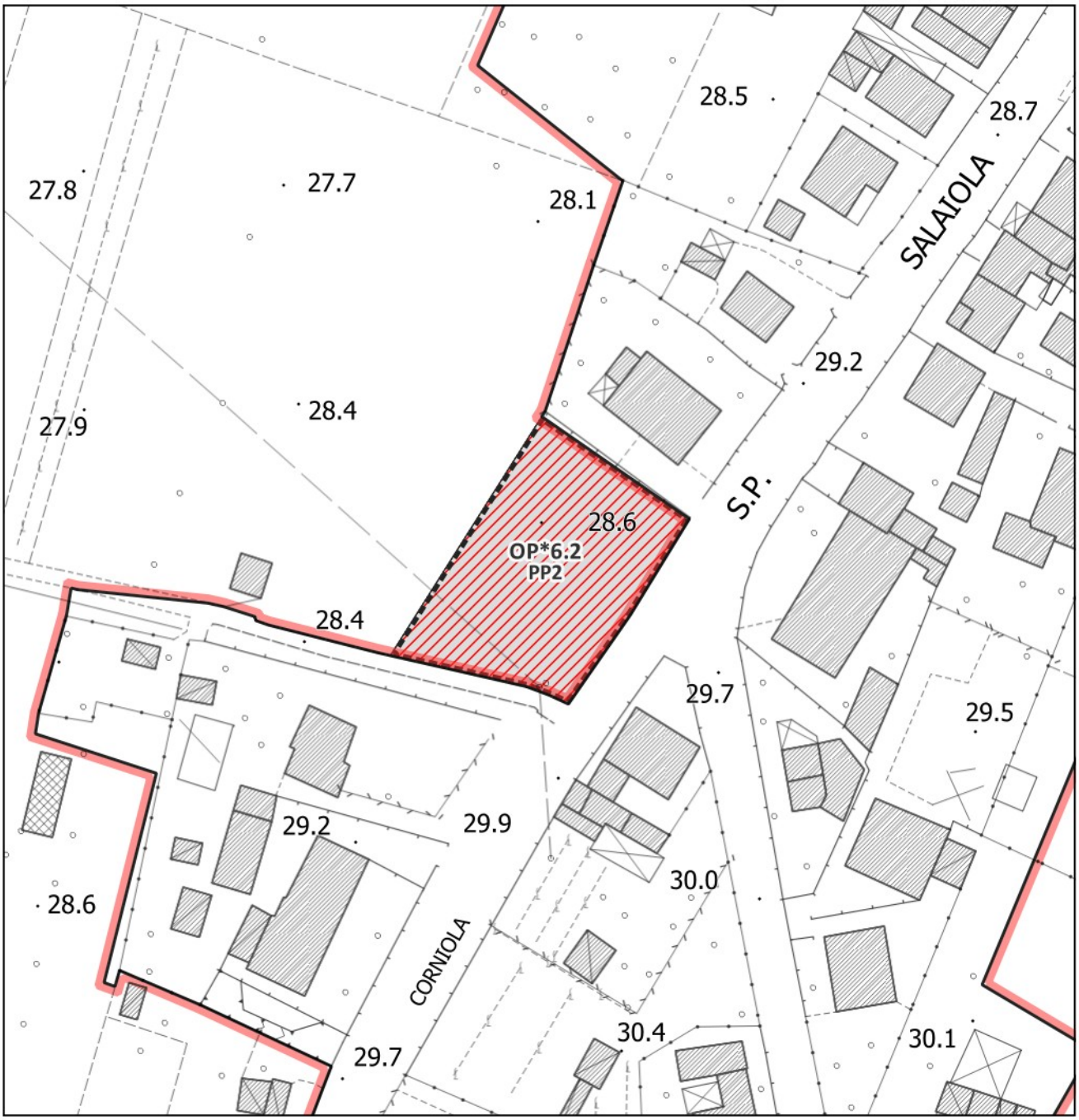
Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.



~~**N.B.** Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento~~

OP* 6.2 – Loc. Corniola – Strada Provinciale di Salaiola

U.T.O.E. n. 6 EM – Tav. n. 2.1, 2.2 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.9 – Disciplina del territorio urbano

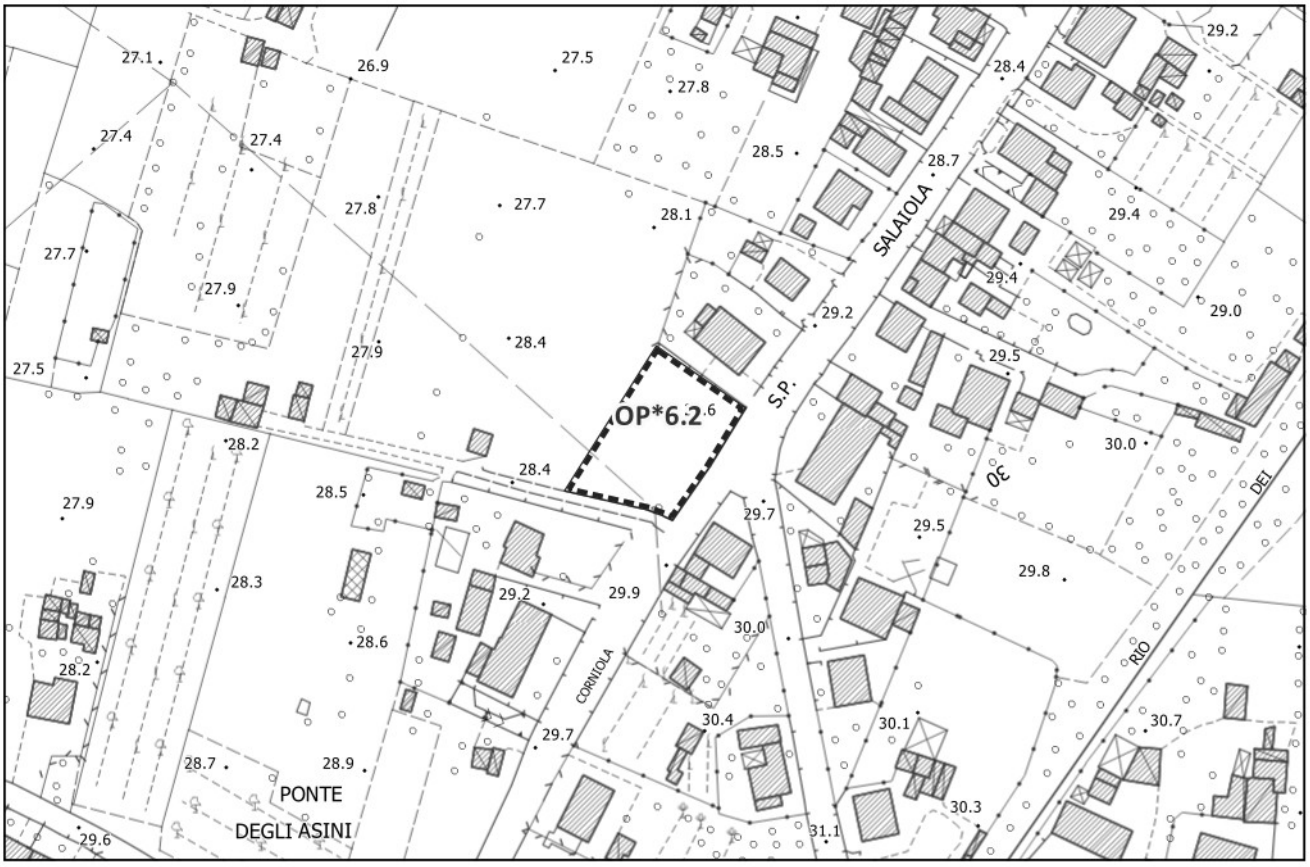


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	PP2 – parcheggio pubblico di progetto



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento recepisce la strategia **E_23** del P.S.I.C.T., volta alla realizzazione di una nuova area a parcheggio pubblico a servizio della frazione.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Progetto di Opera Pubblica, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per la parte esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

L'intervento prevede un nuovo parcheggio pubblico.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie per opere pubbliche:	*Parcheggio pubblico di progetto (PP2):* 1.100 mq

5. INDICAZIONI PROGETTUALI

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

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

Dovranno essere inserite opportune fasce di filtro ambientale e paesaggistico nella aree attorno al comparto a contatto con il territorio rurale.

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione e alberature stradali, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- Arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, di cui al punto 1.4 delle NBS;

- Interventi di verde free standing, come l'impiego di barriere verdi e barriere verdi filtranti e percorsi pergolati, di cui al punto 1.8 delle NBS.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR E DEL PTCP

Dovranno essere mantenuti gli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione ed isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica; a tal proposito dovranno essere incentivate azioni di mitigazione paesaggistica dell'intervento al fine di impedire il degrado fisico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità, in coerenza con l'art. 3 delle NTA del PTCP.

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

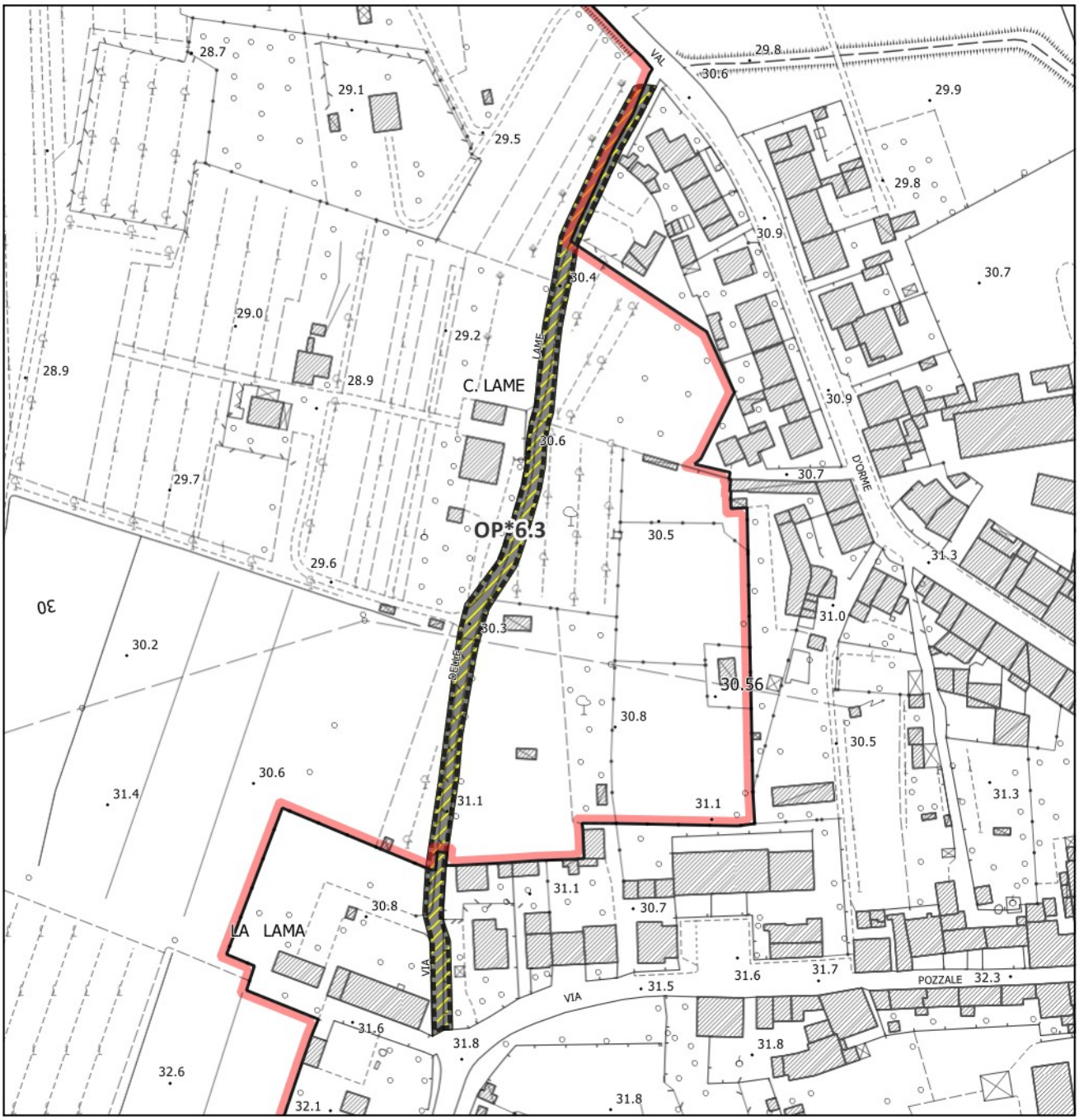


N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

OP* 6.3 – Loc. Pozzale – Via delle Lame [169]

U.T.O.E. n. 6 EM – Tav. n. 2.1, 2.2 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.7 – Disciplina del territorio urbano

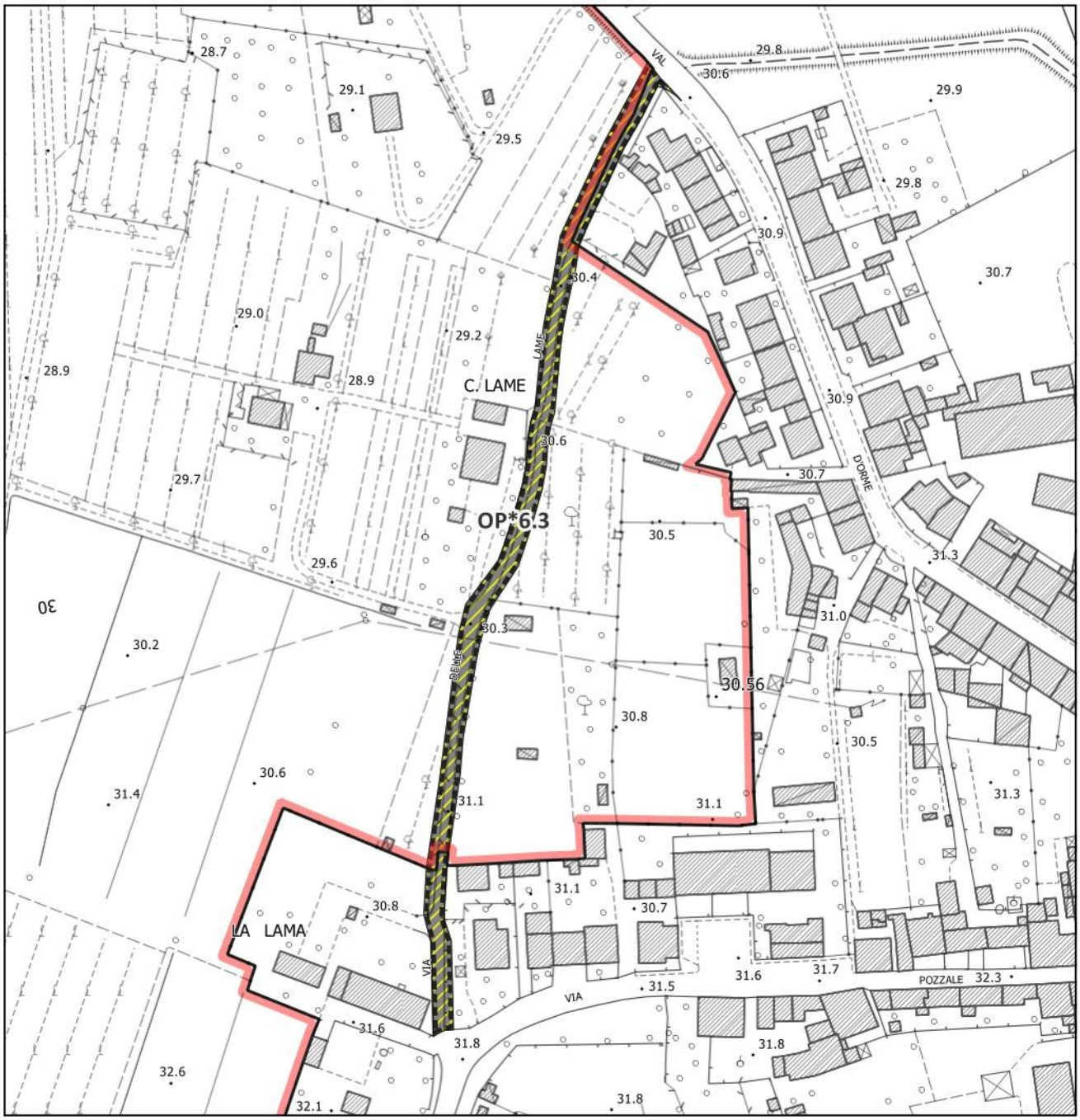
STATO ADOTTATO



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

[169] Modificato a seguito di osservazione n. 100 e 242

STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

	Viabilità pubblica di progetto



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:3.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:3.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento recepisce la strategia **E_32** del P.S.I.C.T., volta alla sistemazione e ampliamento di Via delle Lame al fine di potenziare il tracciato viario da e verso il centro abitato di Pozzale.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Progetto di Opera Pubblica, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per la parte esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

L'intervento prevede il potenziamento della viabilità pubblica esistente.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie per opere pubbliche:	*Viabilità pubblica di progetto:* da quantificare in sede di Progetto di Opera Pubblica.

5. INDICAZIONI PROGETTUALI

L'intervento prevede la sistemazione e ampliamento della viabilità esistente da realizzarsi, quando possibile, con tecniche di ingegneria ambientale e materiali ecocompatibili che garantiscano la maggior permeabilità del suolo.

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- Nelle aree pubbliche, messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione e alberature stradali, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- Interventi di verde free standing, come l'impiego di barriere verdi e barriere verdi filtranti e percorsi pergolati, di cui al punto 1.8 delle NBS.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR E DEL PTCP

Dovranno essere mantenuti gli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione ed isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica; a tal proposito dovranno essere incentivate azioni di mitigazione paesaggistica dell'intervento al fine di impedire

il degrado fisico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità, in coerenza con l'art. 3 delle NTA del PTCP.

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

OP* 6.4 – Loc. Villanova – Via Piovola

U.T.O.E. n. 6 EM – Tav. n. 2.1, 2.2 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.6 – Disciplina del territorio urbano



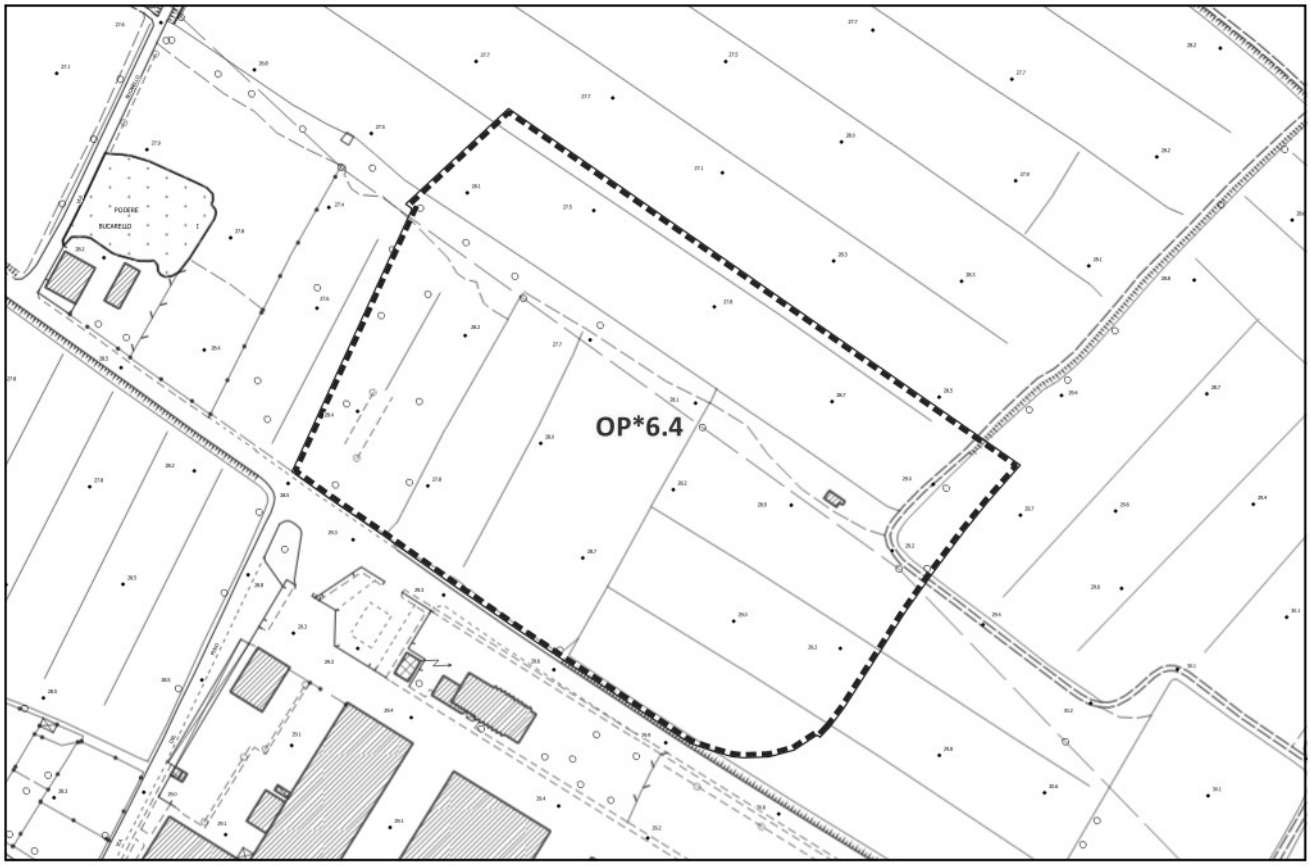
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

	F3.2T - Area per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico territoriale
	F2.2T – verde territoriale di progetto

	PP2 – parcheggio pubblico di progetto



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:3.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:3.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento recepisce la strategia **E_14** del P.S.I.C.T., volta al potenziamento dei servizi sportivi di interesse generale tramite la realizzazione di un nuovo palazzetto dello sport. Attualmente il palazzetto sportivo di Empoli si trova in un contesto urbano denso e consolidato (Via R. Martini – Pala Sammontana), con oggettive problematiche legate alla mobilità e alle aree per la sosta visto il contesto prevalentemente residenziale. La nuova area individuata dal PO risulta essere ben connessa da un punto di vista infrastrutturale-viario con la sgc Fi-Pi-Li.

La previsione di PO ha inoltre l'obiettivo di prefigurarsi quale cerniera tra l'attuale area produttiva e per servizi di Sesa (posta a sud) e la nuova previsione strategica di P.S.I.C.T. (strategia n.**3**) posta a nord; in questo senso all'interno dell'area è stata inserita anche un'ampia area a verde/piazza con funzione di filtro pubblico tra le due aree sopracitate.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Progetto di Opera Pubblica, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per la parte esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è attrezzature pubbliche sportive (palazzetto sportivo), parcheggio pubblico e verde pubblico. L'area ricade in zona territoriale omogenea F ai sensi del D.M. 1444/1968. [170]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie per opere pubbliche:	*Parcheggio pubblico di progetto (PP2):* 2.200 mq *Verde territoriale di progetto (F2.2T):* 30.000 mq *Superficie per attrezzature pubbliche (F3.2T)*: 7.500 mq
Superficie Edificabile (SE):	Da definire in sede di Progetto di Opera Pubblica
Indice di Copertura (IC):	Da definire in sede di Progetto di Opera Pubblica
Altezza del fronte (HF):	Da definire in sede di Progetto di Opera Pubblica

5. INDICAZIONI PROGETTUALI

I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati preferibilmente in allineamento con quelli esistenti a sud ovest di Via Piovola. Inoltre dovranno essere arredati con piante nella misura minima di una pianta ogni 50 mq e con siepi ed alberature lungo il perimento esterno, impiegando materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale per ridurre le superfici impermeabili.

[170] Modificato a seguito di osservazione n. 0

La nuova struttura sportiva (palazzetto) dovrà essere posto preferibilmente in allineamento con il parcheggio pubblico al fine di compattare la nuova edificazione rispetto alla viabilità e alle aree di sosta, così da mantenere una fascia di filtro verde attorno al comparto.

L'area a **verde pubblico territoriale** e le aree libere dovranno essere costituite da piantumazioni e sistemazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023, al fine di consentire un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento e garantire una coerente transizione tra ambito urbano e ambito rurale, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate.

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

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione, alberature stradali e forestazione urbana, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS;
- Interventi di verde free standing, come l'impiego di barriere verdi e barriere verdi filtranti e percorsi pergolati, di cui al punto 1.8 delle NBS.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR

Gli interventi di trasformazione per quanto possibile non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'eventuale edificato di pregio circostante, in coerenza con l'***obiettivo 3*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Assicurare che i nuovi interventi edilizi siano coerenti per quanto possibile per tipo edilizi, materiali e colori, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti, in coerenza con l'***obiettivo 1*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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



N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

OP* 6.5 – Loc. Villanova – Via Piovola

U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n. 2.1, 2.2 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.6 – Disciplina del territorio urbano

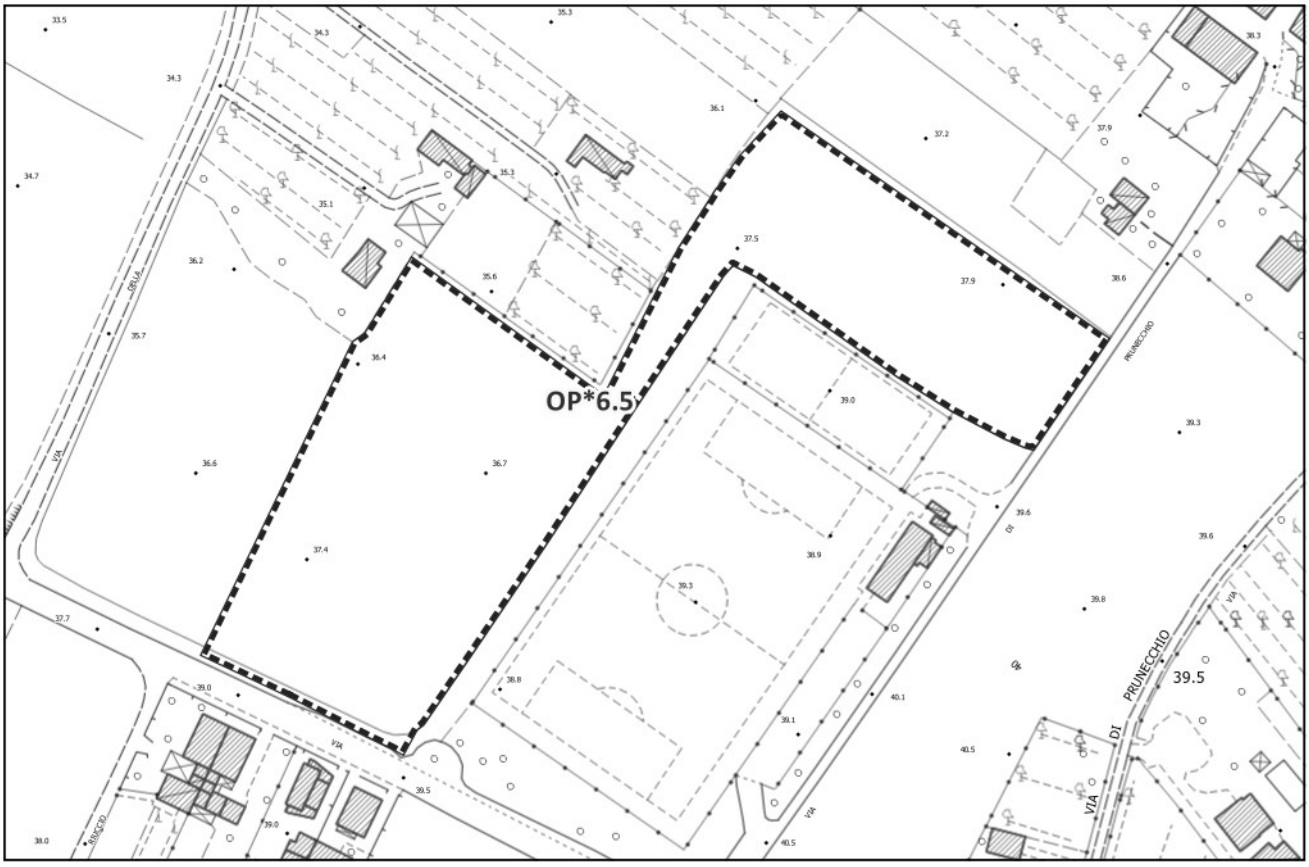


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

	F2.2S – verde sportivo di progetto



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:3.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:3.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento recepisce la strategia **E_13** del P.S.I.C.T., volta all'ampliamento dell'area sportiva di Villanova.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Progetto di Opera Pubblica, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per la parte esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è attrezzature pubbliche sportive.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie per opere pubbliche:	*Verde sportivo di progetto (F2.2S):* 12.470 mq

5. INDICAZIONI PROGETTUALI

È ammessa la realizzazione di impianti sportivi, nonché strutture accessorie e funzionali agli impianti sportivi da realizzarsi con strutture leggere (tensostrutture, pergolati ecc..).

Almeno il 50% della superficie a verde sportivo deve essere occupata da aree verdi. I campi da gioco potranno essere realizzati nella restante parte.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone.

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

Dovranno essere inserite opportune fasce di filtro ambientale e paesaggistico nella aree attorno al comparto a contatto con il territorio rurale.

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione, alberature stradali e forestazione urbana, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;

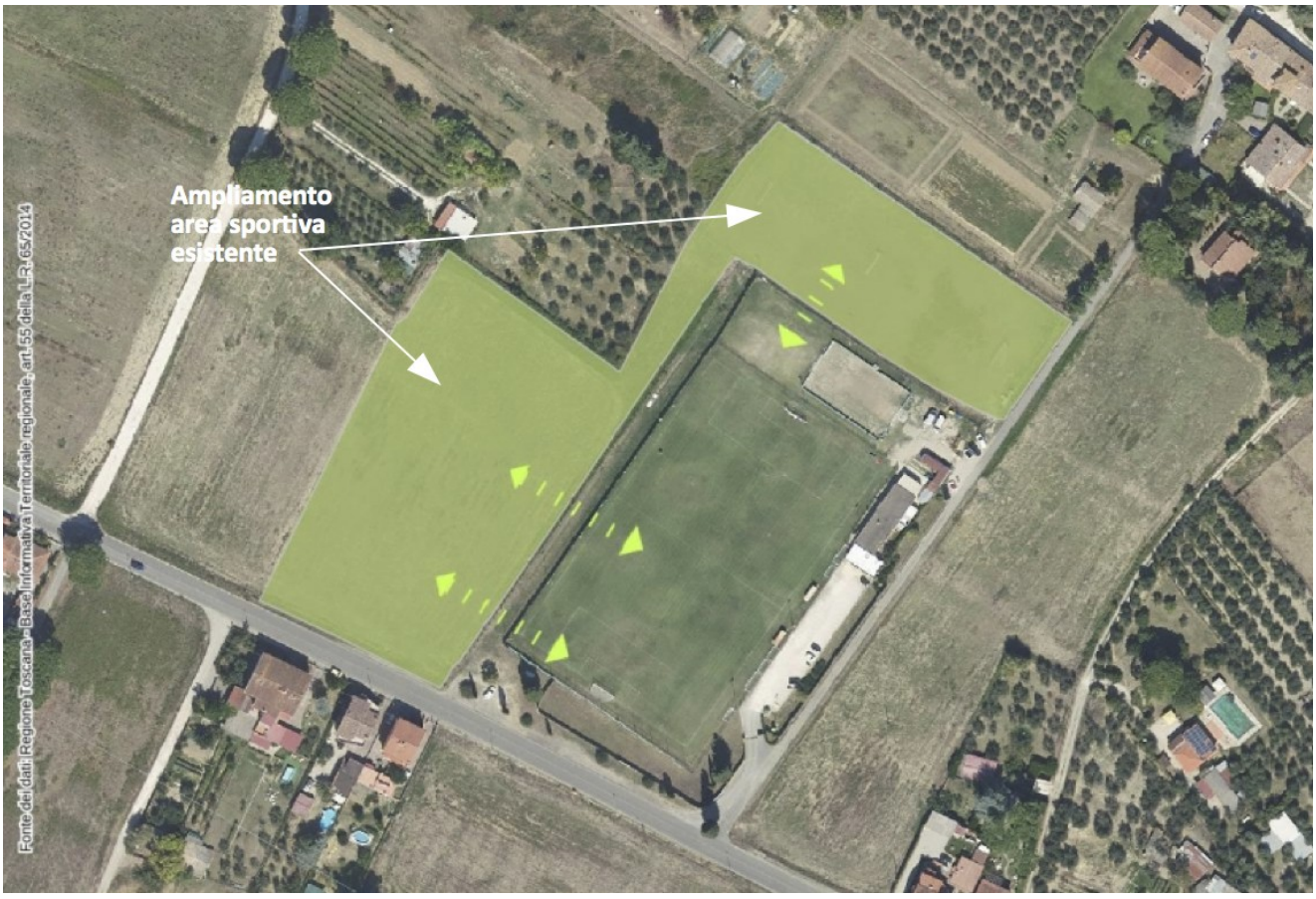
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, di cui al punto 1.4 delle NBS;
- Interventi di verde free standing, come l'impiego di barriere verdi e barriere verdi filtranti e percorsi pergolati, di cui al punto 1.8 delle NBS.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'eventuale edificato di pregio circostante, in coerenza con l'***obiettivo 3*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Assicurare che i nuovi interventi edilizi siano coerenti per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti, in coerenza con l'***obiettivo 1*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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

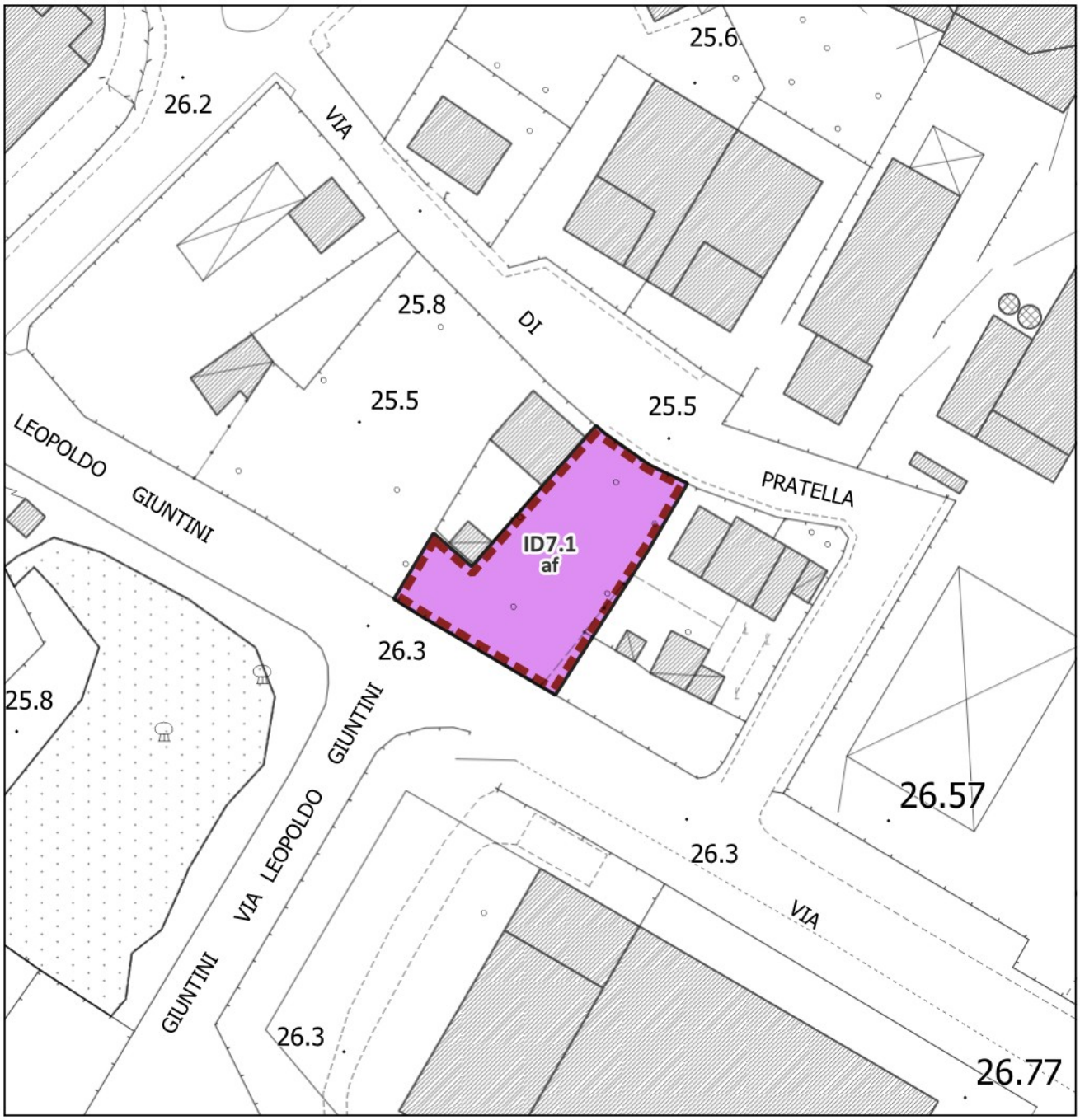


N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

U.T.O.E. 7 EM

ID 7.1 – Loc. Empoli – Via Leopoldo Giuntini

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



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	af - Area fondiaria per accentramento edificato



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al completamento dell'area produttiva e per servizi di Pontorme.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è commerciale (fino alla media distribuzione) e direzionale-servizi. L'area ricade in zona territoriale omogenea D ai sensi del D.M. 1444/1968. [171]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Fondiaria (SF):	918 mq (area af)
Superficie Edificabile (SE):	1.200 mq (450 mq per commerciale, 750 mq per servizi)
Indice di Copertura (IC):	50%
Altezza del fronte (HF):	9,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	65% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [172]
Superficie minima d'intervento (SMI):	918 mq

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [173]

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

Dovranno essere previsti parcheggi in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo le diverse destinazioni. Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate.

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

[171] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[172] Modificato a seguito di osservazione n. 60
[173] Modificato a seguito di osservazione n. 0

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

L'intervento potrà perseguire le indicazioni riportate nelle "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023 all'interno del **Patto per il verde** come indicato all'art. 64 delle NTA del POC, con le finalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

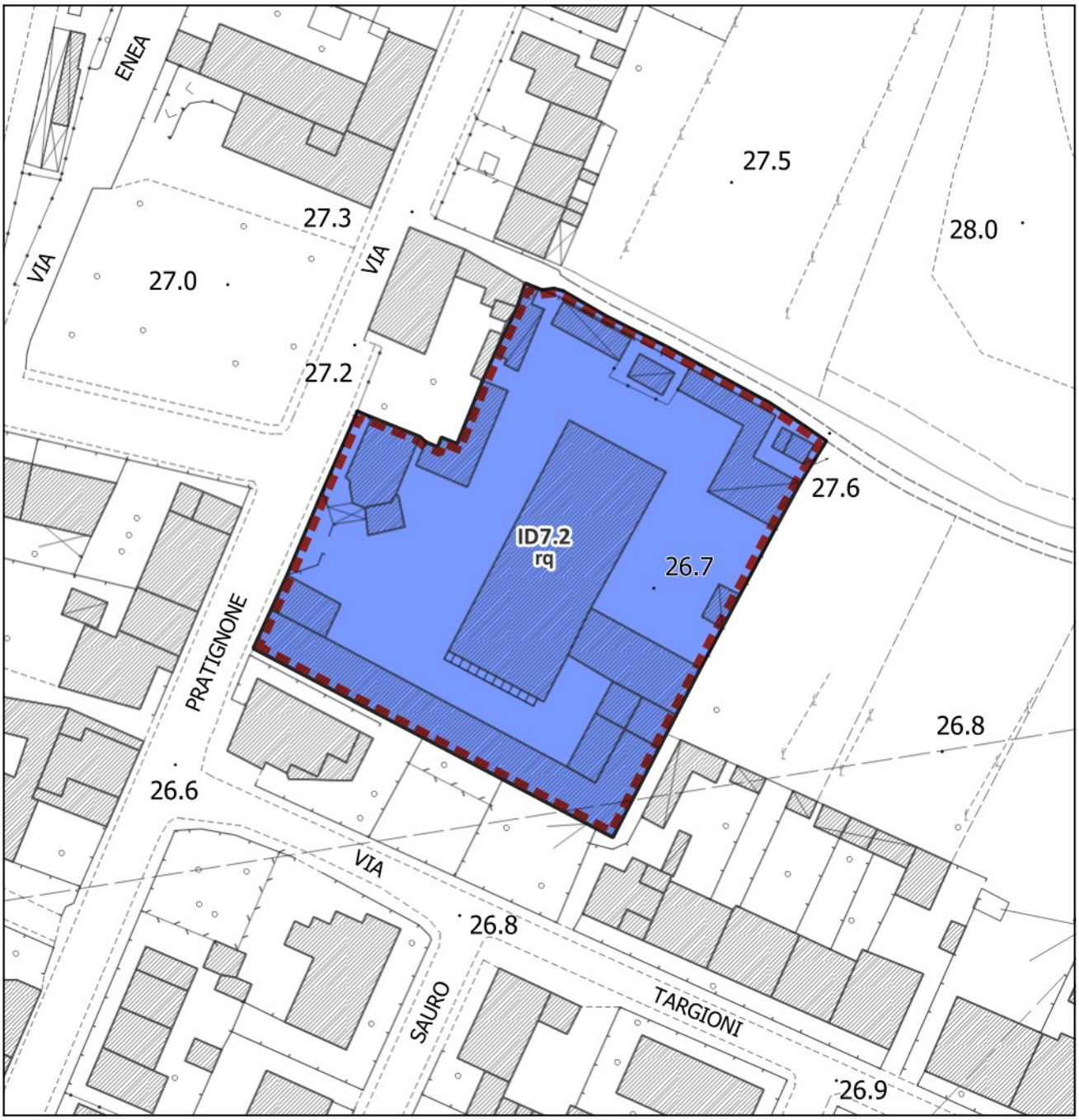
7. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

ID 7.2 – Loc. Empoli – Via di Pratignone [174]

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.1, 3.2 – Disciplina del territorio urbano

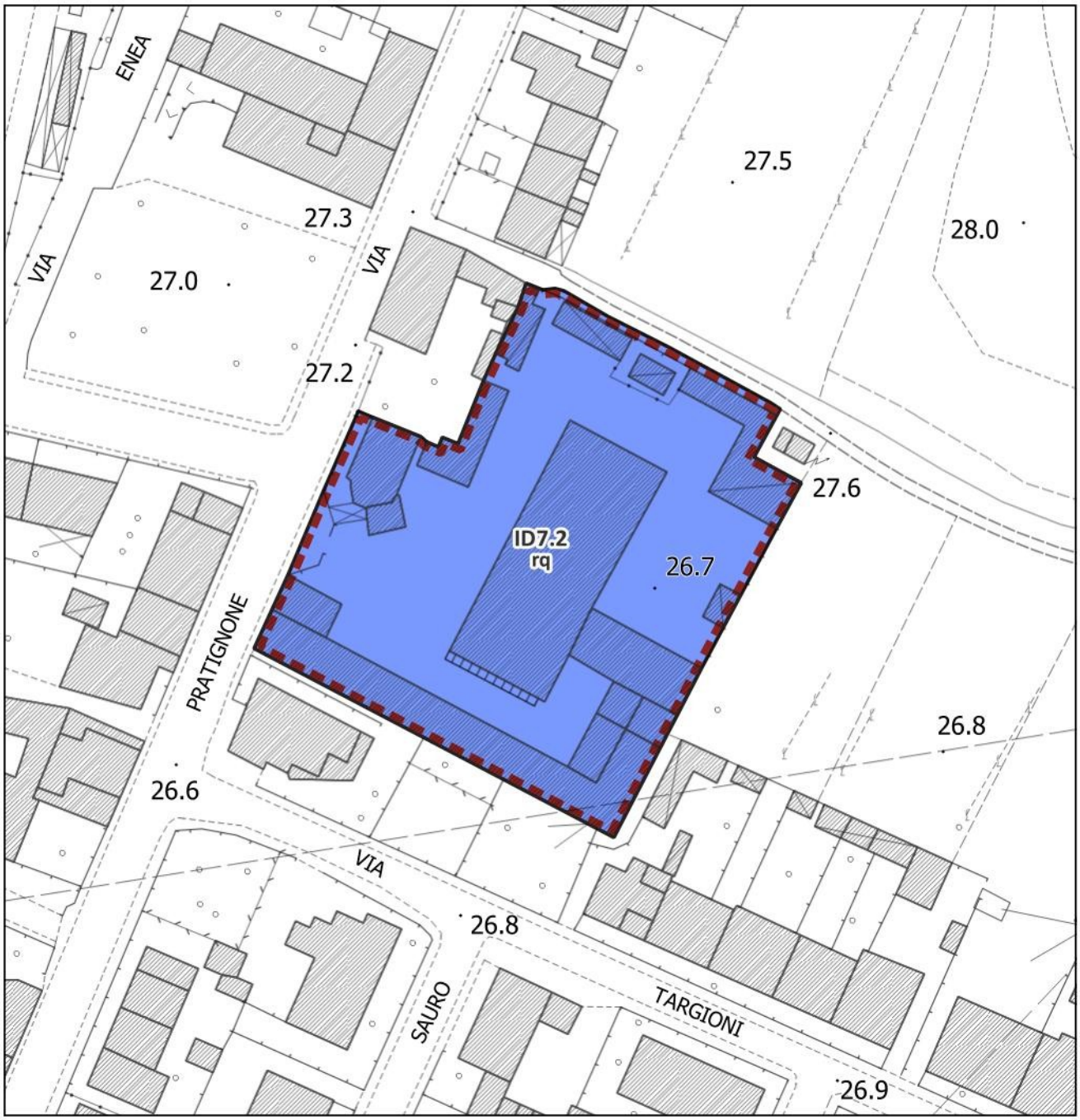
STATO ADOTTATO



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

[174] Modificato a seguito di osservazione n. 51

STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE

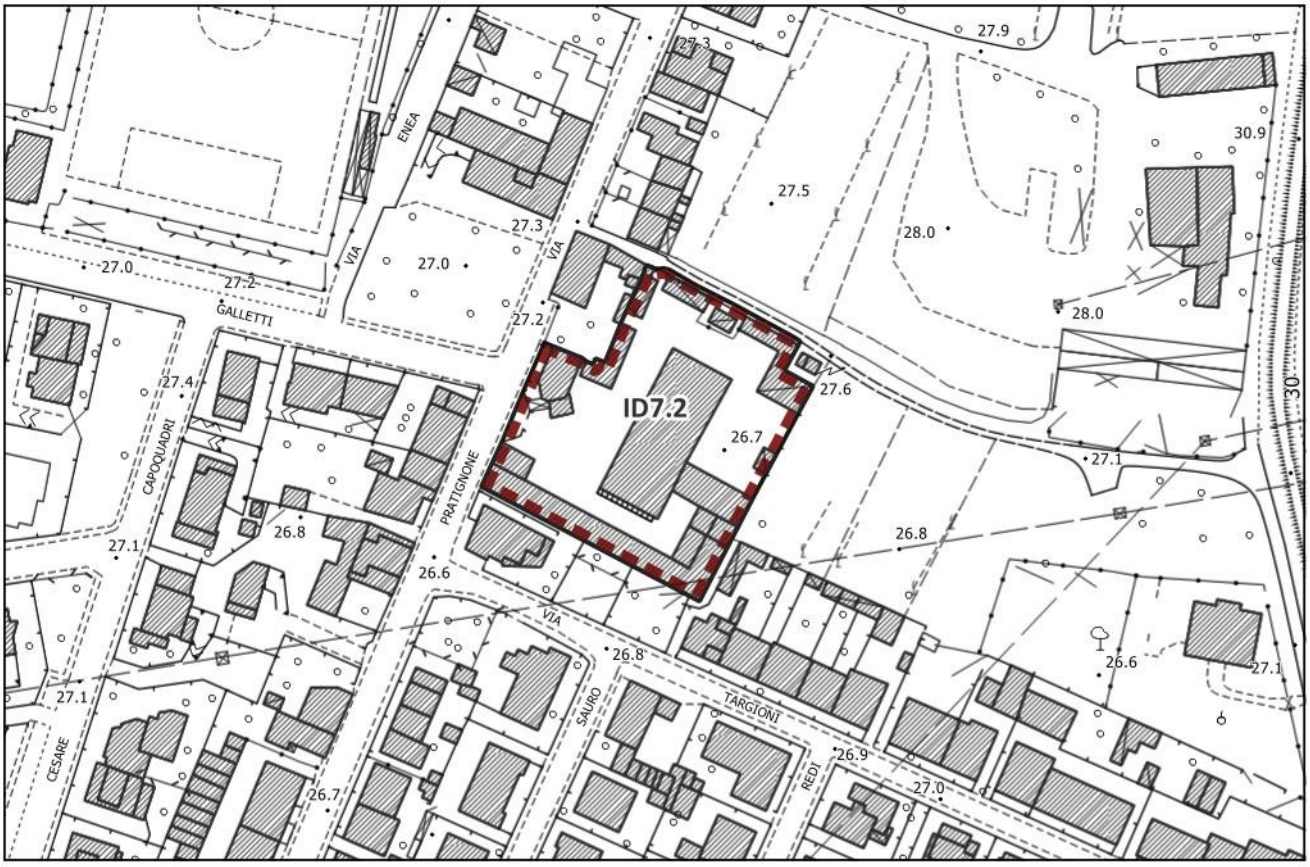


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'area migliorando la qualità urbana anche tramite demolizione di fabbricati incongrui rispetto al contesto e ricostruzione con destinazioni compatibili in zona.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA.

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 conclusione del procedimento, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L.241/90.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale. L'area ricade in zona territoriale omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968. [175]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Fondiaria (SF):	~~4.455~~ 4.381 mq (area rq)
Superficie Edificabile (SE):	3.600 mq di *riuso*
Indice di Copertura (IC):	~~30 %~~ 35% [176]
Altezza del fronte (HF):	~~10,00~~ 12,50 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	~~45%~~ 60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [177]
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliari, a schiera, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	~~4.455~~ 4.381 mq

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [178]

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La *nuova edificazione* derivante dal recupero dei volumi esistenti, anche con demolizione e ricostruzione, è ammessa all'interno dell'area indicata come "**rq**" nello schema grafico; la trasformazione è subordinata alla certificazione dell'avvenuta bonifica se necessaria ed è condizionata dal rispetto della destinazione indicata nella certificazione medesima. Per la **SE** di ***Riuso*** indicata al precedente **paragrafo 4**, alla domanda di

[175] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[176] Modificato a seguito di osservazione n. 140
[177] Modificato a seguito di osservazione n. 60
[178] Modificato a seguito di osservazione n. 0

Intervento Diretto dovrà essere verificata la reale consistenza della SE legittima esistente. Nel caso in cui tale valore sia inferiore a quello indicato nella Scheda Norma, è ammesso il recupero della SE legittima verificata; in alternativa si applica il valore indicato dalla Scheda Norma. [179]

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate del suolo.

Dovranno essere previsti parcheggi in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo la destinazione ammessa.

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

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

L'intervento potrà perseguire le indicazioni riportate nelle "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023 all'interno del **Patto per il verde** come indicato all'art. 64 delle NTA del POC, con le finalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

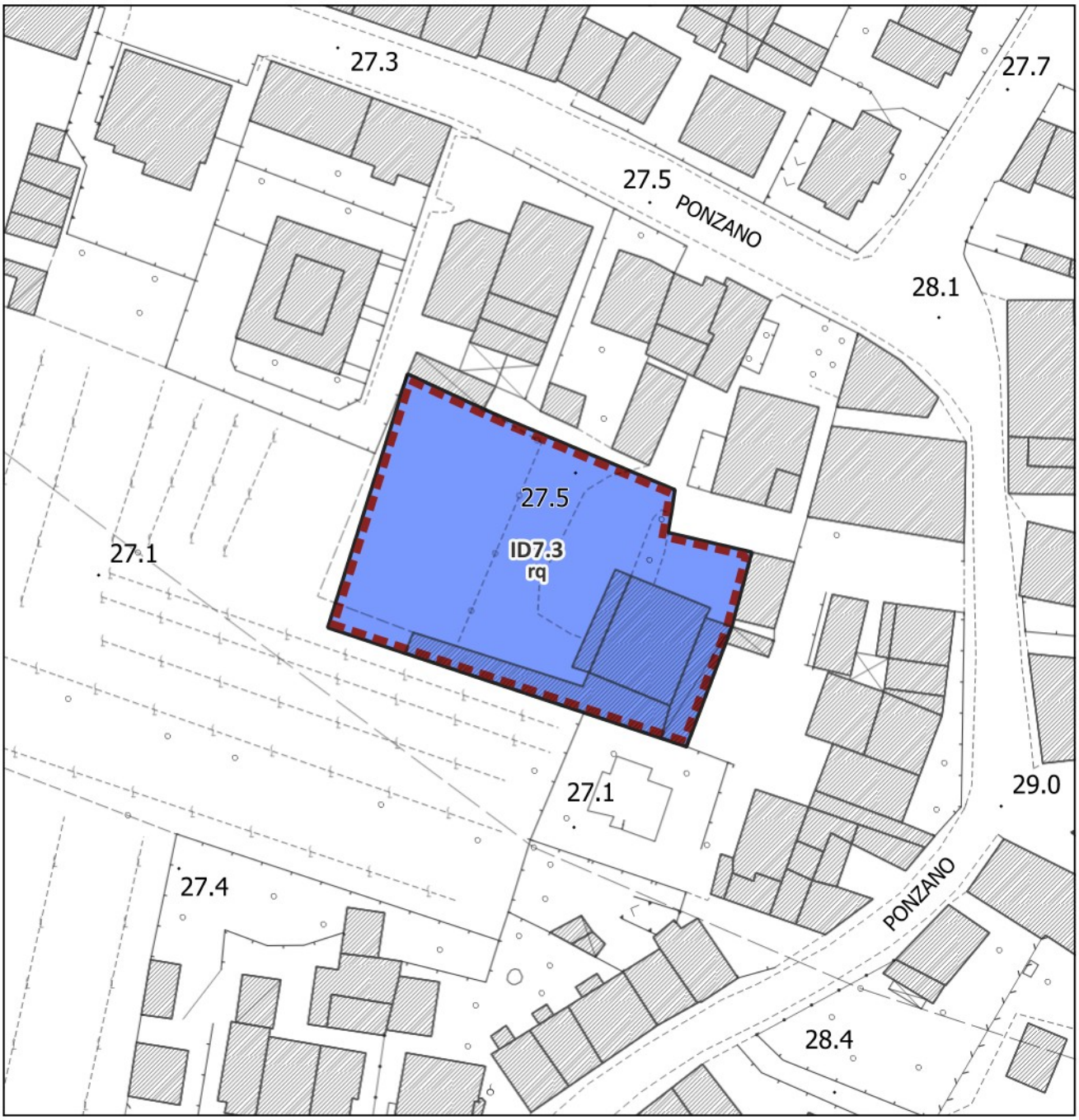
7. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

[179] Modificato a seguito di osservazione n. 114

ID 7.3 – Loc. Empoli – Via Ponzano

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.1, 3.2, 3.7 – Disciplina del territorio urbano

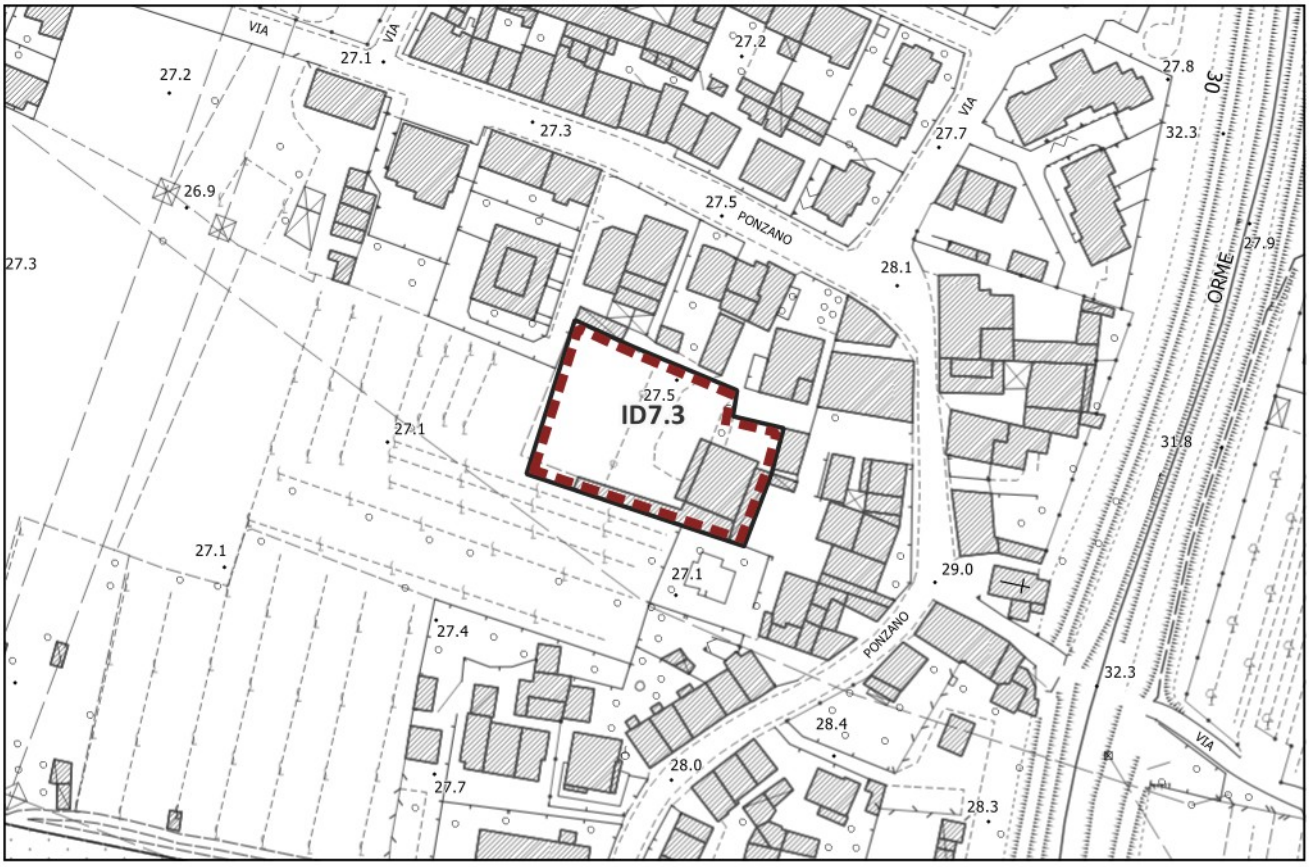


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'area migliorando la qualità urbana anche tramite demolizione di fabbricati incongrui rispetto al contesto e ricostruzione con destinazioni compatibili in zona.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.2 delle NTA.

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 conclusione del procedimento, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L.241/90.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Fondiaria (SF):	2.362 mq (area rq)
Superficie Edificabile (SE):	800 mq di *riuso*
Indice di Copertura (IC):	~~30 %~~ 35% [180]
Altezza del fronte (HF):	~~7,00~~ 10,50 ml [181]
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	~~45%~~ 60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [182]
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliari, a schiera, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	2.362 mq

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [183]

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La *nuova edificazione* derivante dal recupero dei volumi esistenti, anche con demolizione e ricostruzione, è ammessa all'interno dell'area indicata come "**rq**" nello schema grafico; la trasformazione è subordinata alla certificazione dell'avvenuta bonifica se necessaria ed è condizionata dal rispetto della destinazione indicata nella certificazione medesima. Per la **SE** di ***Riuso*** indicata al precedente **paragrafo 4**, alla domanda di Intervento Diretto dovrà essere verificata la reale consistenza della SE legittima esistente. Nel caso in cui tale

[180] Modificato a seguito di osservazione n. 140
[181] Modificato a seguito di osservazione n. 159, 193, 200 e 202
[182] Modificato a seguito di osservazione n. 60 e 202
[183] Modificato a seguito di osservazione n. 0

valore sia inferiore a quello indicato nella Scheda Norma, è ammesso il recupero della SE legittima verificata; in alternativa si applica il valore indicato dalla Scheda Norma. [184]

È ammesso l'accesso carrabile e pedonale al lotto dalla viabilità interna del **PUC 7.3** limitrofo, come da accordo pervenuto con protocollo n. 58431/2025. [185]

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate del suolo.

Dovranno essere previsti parcheggi in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo la destinazione ammessa.

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

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

L'intervento potrà perseguire le indicazioni riportate nelle "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023 all'interno del **Patto per il verde** come indicato all'art. 64 delle NTA del POC, con le finalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

[184] Modificato a seguito di osservazione n. 114
[185] Modificato a seguito di osservazione n. 202

ID 7.4 – Loc. Empoli – Viale Bruno Buozzi

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.1 – Disciplina del territorio urbano

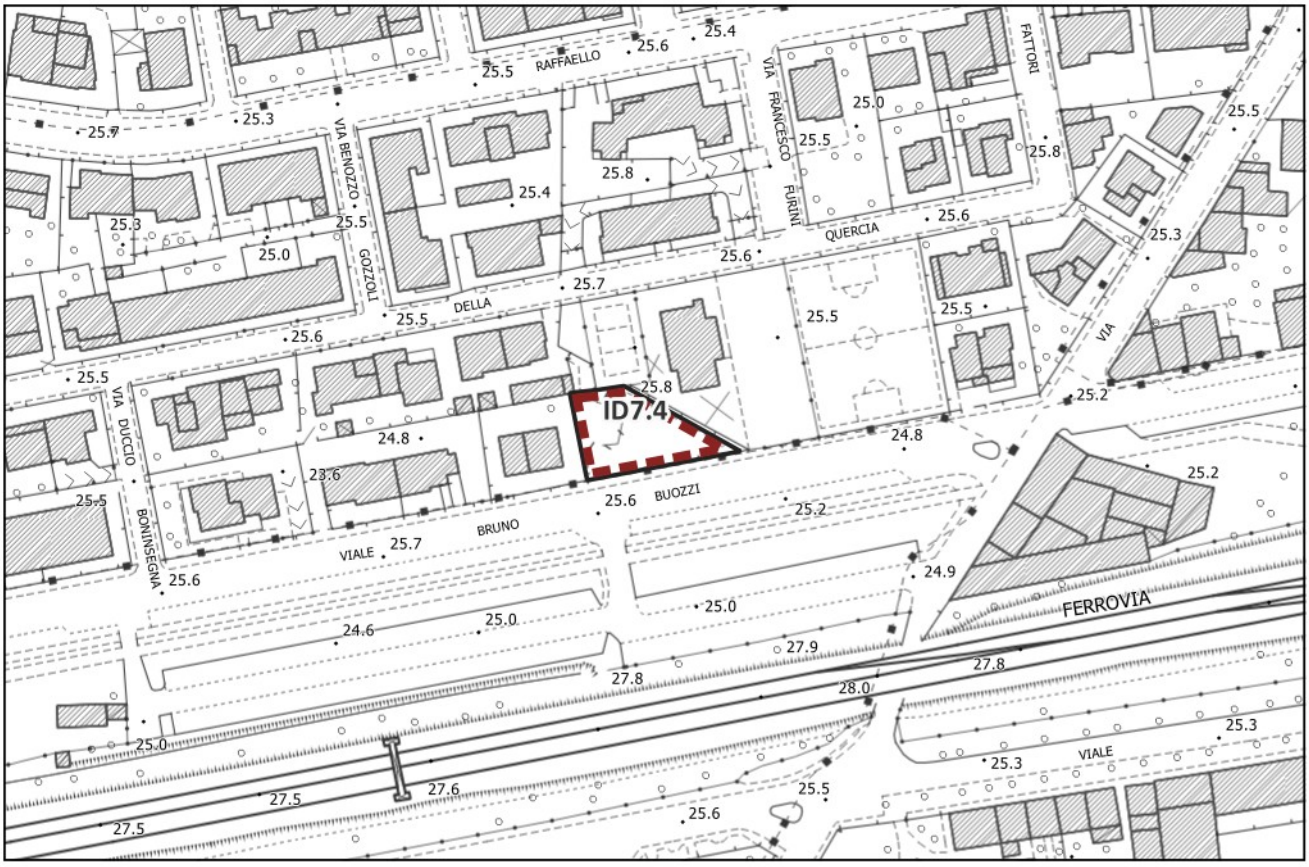


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	af - Area fondiaria per accentramento edificato



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al consolidamento del tessuto lineare della località, del quale ne rappresenta il naturale completamento.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale. L'area ricade in zona territoriale omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968. [186]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Fondiaria (SF):	637 mq (area af)
Superficie Edificabile (SE):	400 mq
Indice di Copertura (IC):	35%
Altezza del fronte (HF):	9,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	~~50 %~~ 60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [187]
Tipologie edilizie:	monofamiliare e/o bifamiliari, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	637 mq

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [188]

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate.

Dovranno essere previsti parcheggi in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo la destinazione ammessa.

[186] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[187] Modificato a seguito di osservazione n. 60
[188] Modificato a seguito di osservazione n. 0

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

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

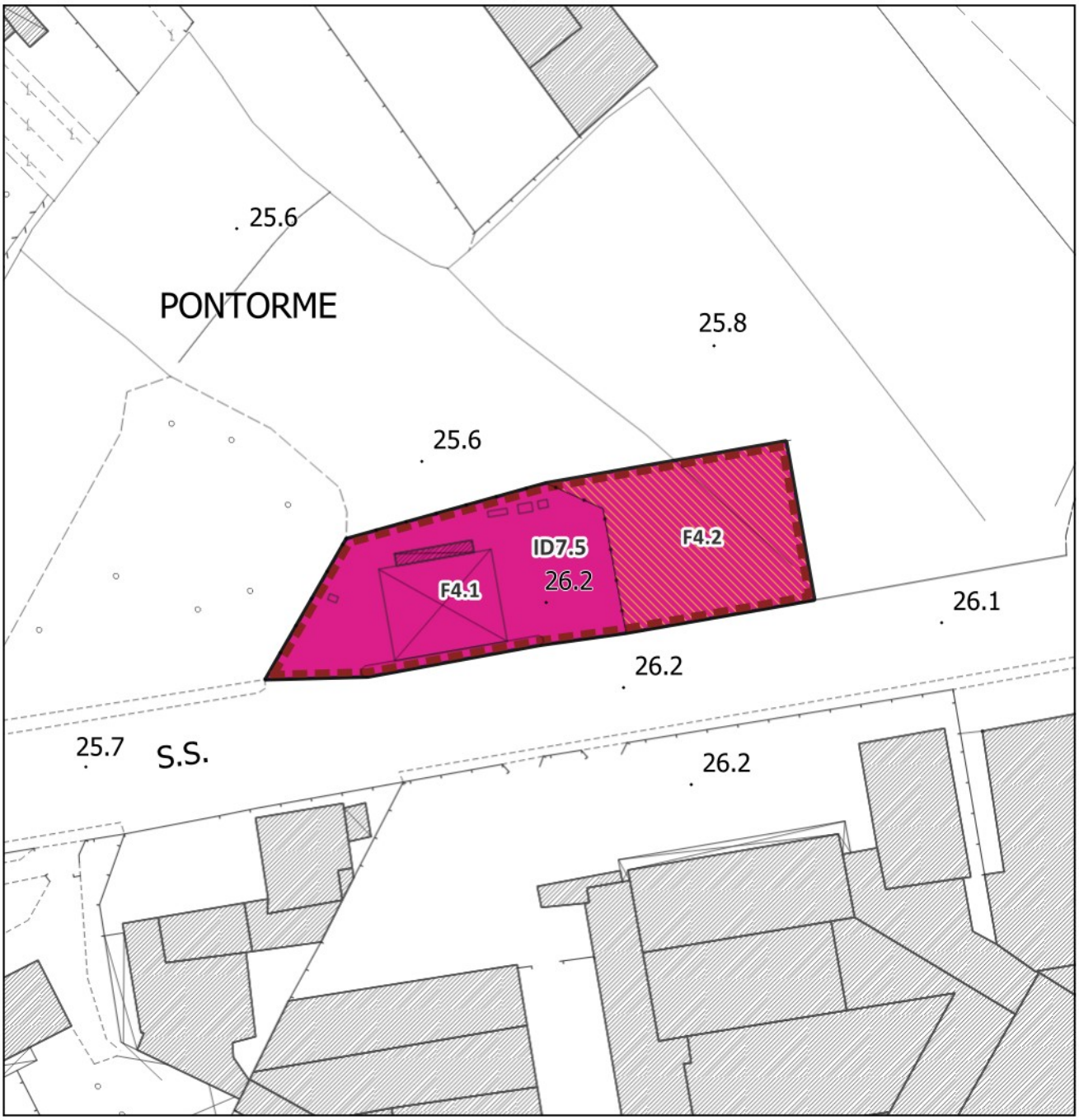
L'intervento potrà perseguire le indicazioni riportate nelle "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023 all'interno del **Patto per il verde** come indicato all'art. 64 delle NTA del POC, con le finalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

ID 7.5 – Loc. Pontorme – Strada Statale 67

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

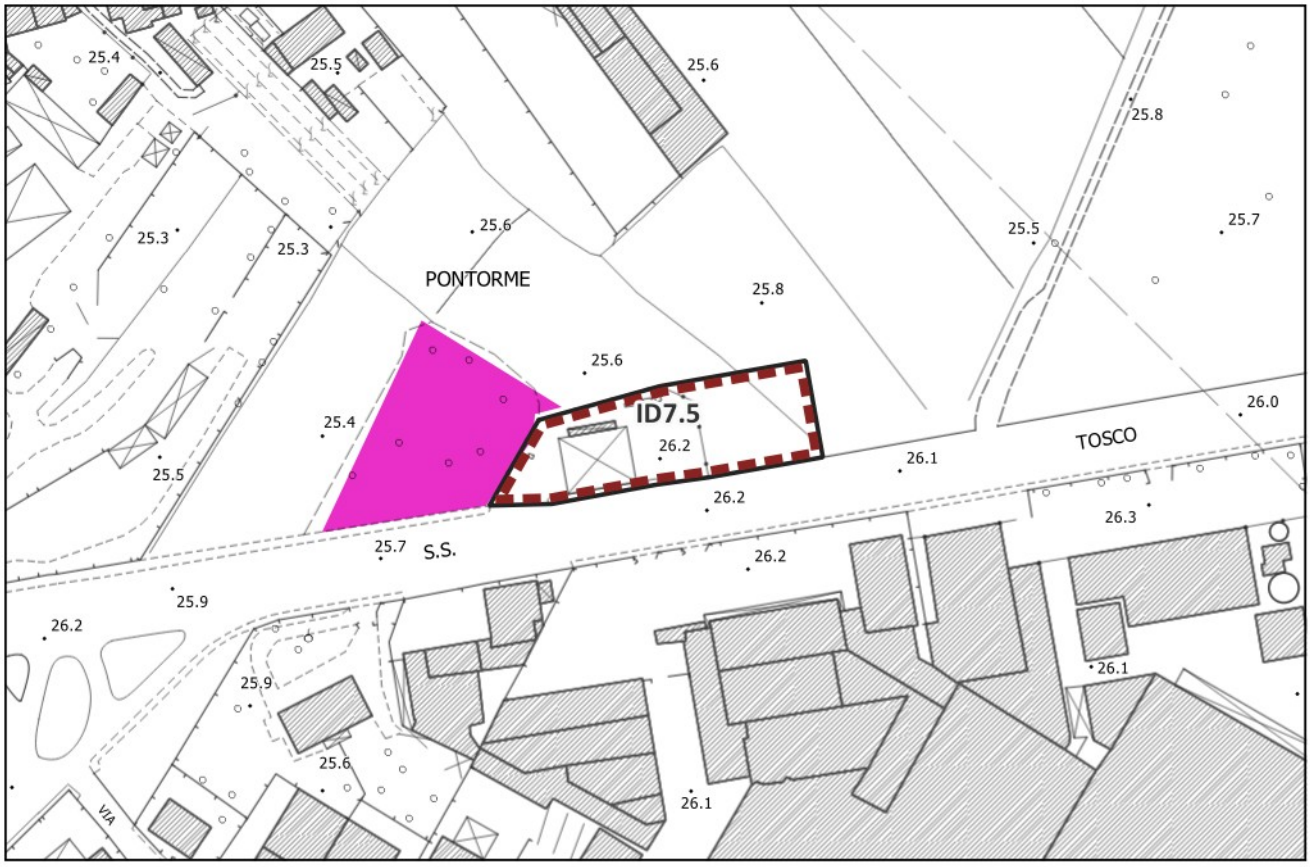


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	impianto tecnologico esistente (F4.1)
	impianto tecnologico di progetto (F4.2)



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato all'ampliamento dell'impianto distributore carburante esistente per il potenziamento dell'attività.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è distributore carburante e commerciale legato all'attività. L'area ricade in zona territoriale omogenea D ai sensi del D.M. 1444/1968. [189]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Area impianto tecnologico esistente (F4.1):	1.175 mq
Area impianto tecnologico di progetto (F4.2):	823 mq
Superficie Edificabile (SE):	Ampliamento del 30% dell'esistente
Indice di Copertura (IC):	40%
Altezza del fronte (HF):	7 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	~~55%~~ 60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [190]

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [191]

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

E' ammessa la riqualificazione complessiva dell'area per ampliamento dell'attività secondo un disegno unitario tra l'area esistente (F4.1) e l'area in ampliamento (F4.2).

E' ammessa la realizzazione di impianti tecnologici e servizi accessori all'attività come autolavaggi, oltre a strutture leggere e temporanee per lo svolgimento dell'attività e aree di sosta ed aree attrezzate per picnic e ricreazione.

E' ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici su edifici, tettoie e pensiline per la ricarica elettrica dei veicoli. Tali manufatti non concorrano alla definizione della **SE**.

[189] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[190] Modificato a seguito di osservazione n. 60
[191] Modificato a seguito di osservazione n. 0

Altezze del fronte superiori a quelle indicate nel paragrafo **4** sono consentite esclusivamente per le pensiline di rifornimento mezzi che peraltro sono escluse dal calcolo della Superficie coperta. Detti limiti prevalgono sui parametri definiti dalla zona urbanistica di appartenenza.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

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

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

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

L'intervento potrà perseguire le indicazioni riportate nelle "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023 all'interno del **Patto per il verde** come indicato all'art. 64 delle NTA del POC, con le finalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR

Assicurare che i nuovi interventi edilizi siano coerenti per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti, in coerenza con l'***obiettivo 1*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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

ID 7.6 – Loc. Empoli – Via di Pratovecchio [192]

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.10 – Disciplina del territorio urbano



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	vpr – verde privato

	Viabilità pubblica di progetto

[192] Modificato a seguito di osservazione n. 102



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione del tessuto insediativo esistente e alla sistemazione di Via di Pratovecchio.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto Convenzionato, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA e dell'art. 10 delle NTA.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale. L'area ricade in zona territoriale omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968. [193]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	2.194 mq
Superficie Fondiaria (SF):	2.139 mq (area af + vpr)
Superficie Edificabile (SE):	600 mq comprensiva della SE esistente (circa 382 mq)
Indice di Copertura (IC):	35%
Altezza del fronte (HF):	7,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche)
Tipologie edilizie:	monofamiliare e/o bifamiliari
Superficie minima d'intervento (SMI):	2.139 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Viabilità pubblica di progetto:* da cedere alla Pubblica Amministrazione per una superficie minima di 55 mq

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [194]

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

L'intervento è subordinato all'impegno di cessione delle aree alla Pubblica Amministrazione finalizzate ad un futura realizzazione da parte della stessa, delle seguenti opere pubbliche:

- sistemazione della viabilità esistente Via di Pratovecchio, per una superficie minima di 55 mq.

L'effettiva quantificazione delle aree da cedere sarà definita in sede di progetto dell'Intervento Diretto Convenzionato di cui all'art. 10 comma 3 delle NTA del PO.

[193] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[194] Modificato a seguito di osservazione n. 0

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

Sugli edifici presenti all'interno dell'area indicata come "af" nello schema grafico, sono ammessi gli interventi previsti dalla classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente, con contestuale loro ampliamento secondo i parametri riportati al **paragrafo 4**.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate.

Dovranno essere previsti parcheggi in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo la destinazione ammessa.

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

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

L'intervento potrà perseguire le indicazioni riportate nelle "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023 all'interno del **Patto per il verde** come indicato all'art. 64 delle NTA del POC, con le finalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

PUC 7.1 – Loc. Pontorme – Via di Cortenuova

U.T.O.E. n. 7.1 – Tav. n.3.2, 3.22 – Disciplina del territorio urbano



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso
	F2.2A – verde attrezzato di progetto

	PP2 – parcheggio pubblico di progetto



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di Empoli, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale e realizzazione di standard pubblici.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

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 conclusione del procedimento, comprensa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L.241/90.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale e commerciale (fino alla media distribuzione). L'area ricade in zona territoriale omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968. [195]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	6.117 mq
Superficie Fondiaria (SF):	1.387 mq (area rq)
Superficie Edificabile (SE):	2030 mq (~~1465~~ 1.665 mq di Residenziale, ~~565~~ 365 mq di commerciale) [196]
Indice di Copertura (IC):	~~30%~~ 35% [197]
Altezza del fronte (HF):	~~12,00~~ 14,00 [198] ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	~~45%~~ 60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [199]
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliari, a schiera, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	6.117 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi Pubblici di progetto (PP2):* minimo 1.840 mq *Verde attrezzato di progetto (F2.2A):* minimo 2.550 mq *Pista ciclopedonale*: da quantificare in sede di

[195] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[196] Modificato a seguito di osservazione n. 228
[197] Modificato a seguito di osservazione n. 140
[198] Modificato a seguito di osservazione n. 228
[199] Modificato a seguito di osservazione n. 60

	Convenzione

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [200]

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE [201]

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

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 1.840 mq, di cui una quota minima pari a 1.295 mq da progettare in continuità con il parcheggio esistente antistante Via di Cortenuova; [202]
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 2.550 mq
- Realizzazione di una pista ciclabile tra Via Giro delle Mura e Via di Cortenuova da individuare in fase di Piano Attuativo su indicazione del *Biciplan* comunale.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e del verde attrezzato di progetto (F2.2A) è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra dovranno essere cedute all'amministrazione una volta realizzate. Le quantità di dotazioni di verde pubblico (F.2.2) e parcheggio pubblico (PP2) dovranno essere verificate con il DM 1444/68 in base alle categorie funzionali scelte tra quelle del **punto 3** (destinazioni ammesse). Qualora dalla verifica risultasse che le quantità richieste da DM siano superiori a quelle previste dalla presente scheda norma la/le dotazione dovrà essere realizzata con le quantità previste dal DM. Nel caso in cui dalla verifica risultasse invece che le quantità previste dalla scheda norma siano maggiori a quelle del DM la differenza potrà essere monetizzata**.** [203]

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La *nuova edificazione* è ammessa all'interno dell'area indicata come "**rq**" nello schema grafico; la trasformazione è subordinata alla certificazione dell'avvenuta bonifica se necessaria ed è condizionata dal rispetto della destinazione indicata nella certificazione medesima. Per la **SE** di ***Riuso*** indicata al precedente **paragrafo 4**, alla domanda di PUC dovrà essere verificata la reale consistenza della SE legittima esistente. Nel caso in cui tale valore sia inferiore a quello indicato nella Scheda Norma, è ammesso il recupero della SE legittima verificata ripartendola tra le varie funzioni ammesse; in alternativa si applica il valore indicato dalla Scheda Norma. [204]

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

[200] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[201] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[202] Modificato a seguito di osservazione n. 228
[203] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[204] Modificato a seguito di osservazione n. 114

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

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate.

Le aree a verde pubblico devono essere progettate ai sensi dell'art. 34.4 e art. 64 delle NTA, ed essere dotate di spazi ricreativi e di gioco per il tempo libero.

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

Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nelle linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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

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

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

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione, alberature stradali e forestazione urbana, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS;

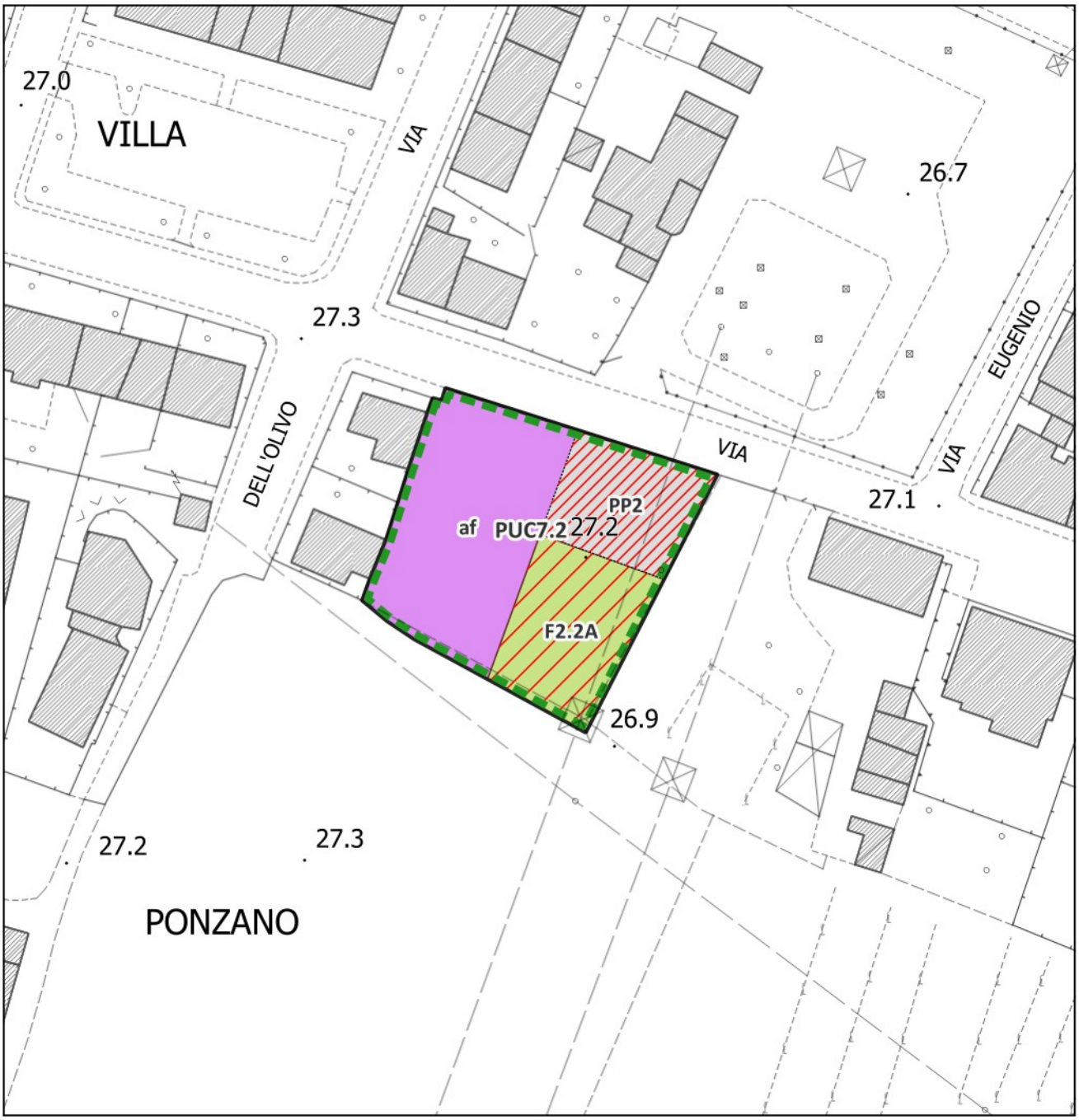
L'intervento potrà inoltre perseguire ulteriori soluzioni NBS sulle restanti aree del comparto e sulla realizzazione dei nuovi edifici, con le finalità di cui al comma 7 dell'articolo 64 delle NTA del PO.

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

PUC 7.2 – Loc. Ponzano – Via Ponzano

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.1, 3.2 – Disciplina del territorio urbano



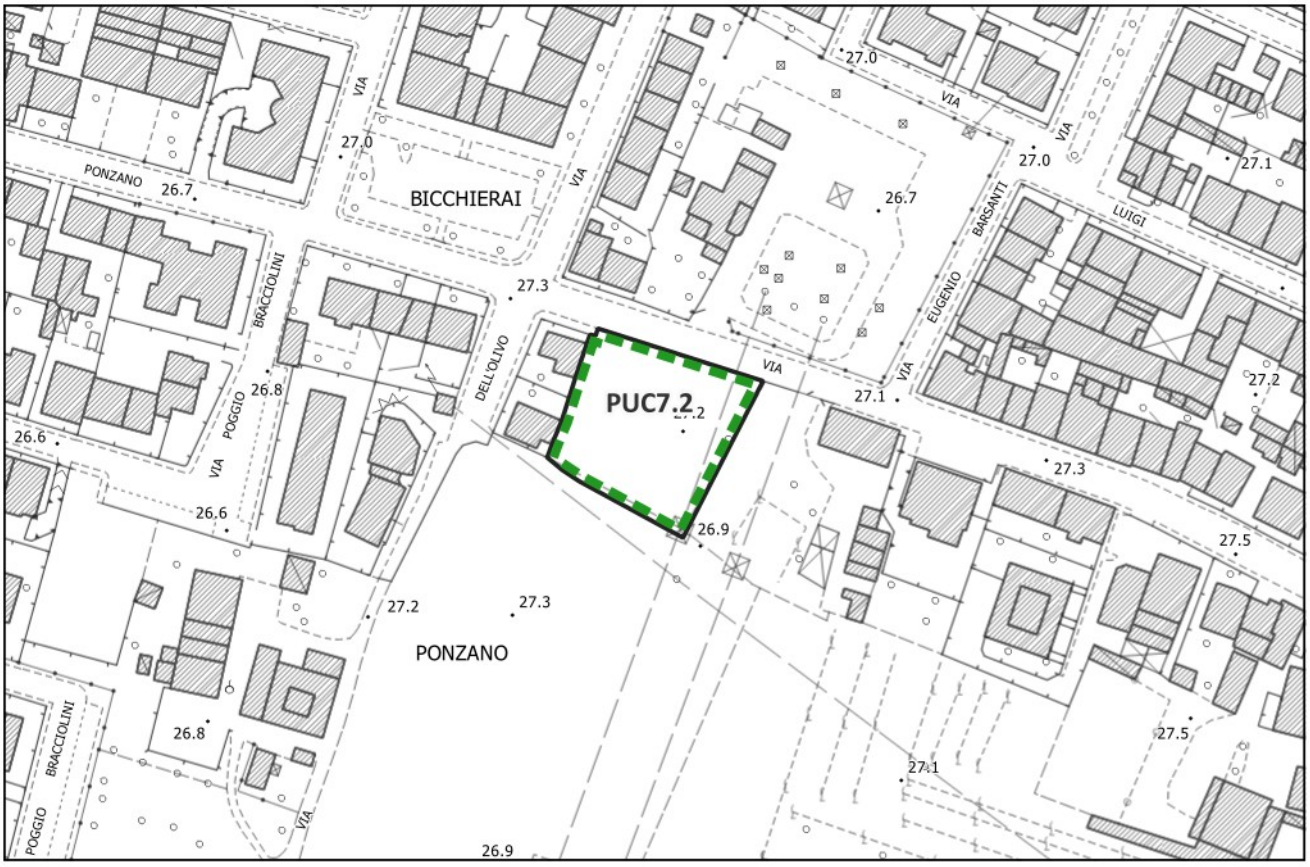
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	F2.2A – verde attrezzato di progetto

	PP2 – parcheggio pubblico di progetto



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto urbano della località tramite la creazione di una centralità verde.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale. L'area ricade in zona territoriale omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968. [205]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	1.849 mq
Superficie Fondiaria (SF):	932 mq (af)
Superficie Edificabile (SE):	600 mq
Indice di Copertura (IC):	30%
Altezza del fronte (HF):	~~10,0~~ 10,50 [206] ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	~~45%~~ 60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [207]
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliari, a schiera, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	1.849 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi Pubblici di progetto (PP2):* minimo 360 mq *Verde attrezzato di progetto (F2.2A):* minimo 500 mq

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [208]

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

L'intervento è subordinato alla cessione alla Pubblica Amministrazione delle seguenti opere pubbliche:

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 360 mq

[205] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[206] Modificato a seguito di osservazione n. 159, 193 e 200
[207] Modificato a seguito di osservazione n. 60, 159 e 193
[208] Modificato a seguito di osservazione n. 0

- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 500 mq

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e del verde attrezzato di progetto (F2.2A) è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

Le quantità di dotazioni di verde pubblico (F.2.2) e parcheggio pubblico (PP2) dovranno essere verificate con il DM 1444/68 in base alle categorie funzionali scelte tra quelle del **punto 3** (destinazioni ammesse). Qualora dalla verifica risultasse che le quantità richieste da DM siano superiori a quelle previste dalla presente scheda norma la/le dotazione dovrà essere realizzata con le quantità previste dal DM. Nel caso in cui dalla verifica risultasse invece che le quantità previste dalla scheda norma siano maggiori a quelle del DM la differenza potrà essere monetizzata**.** [209]

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate.

Dovrà essere mantenuta una centralità urbana indicata dalle aree a verde pubblico di progetto F2.2, quale corridoio verde che attraversa tutta l'area secondo un disegno organico assieme alle previsioni **PUC 7.3**, **PUC 7.4** e **PUC 7.5**. Le aree a verde pubblico devono essere progettate ai sensi dell'art. 34.4 e art. 64 delle NTA, ed essere dotate di spazi ricreativi e di gioco per il tempo libero.

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

Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nelle linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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

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

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

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

[209] Modificato a seguito di osservazione n. 0

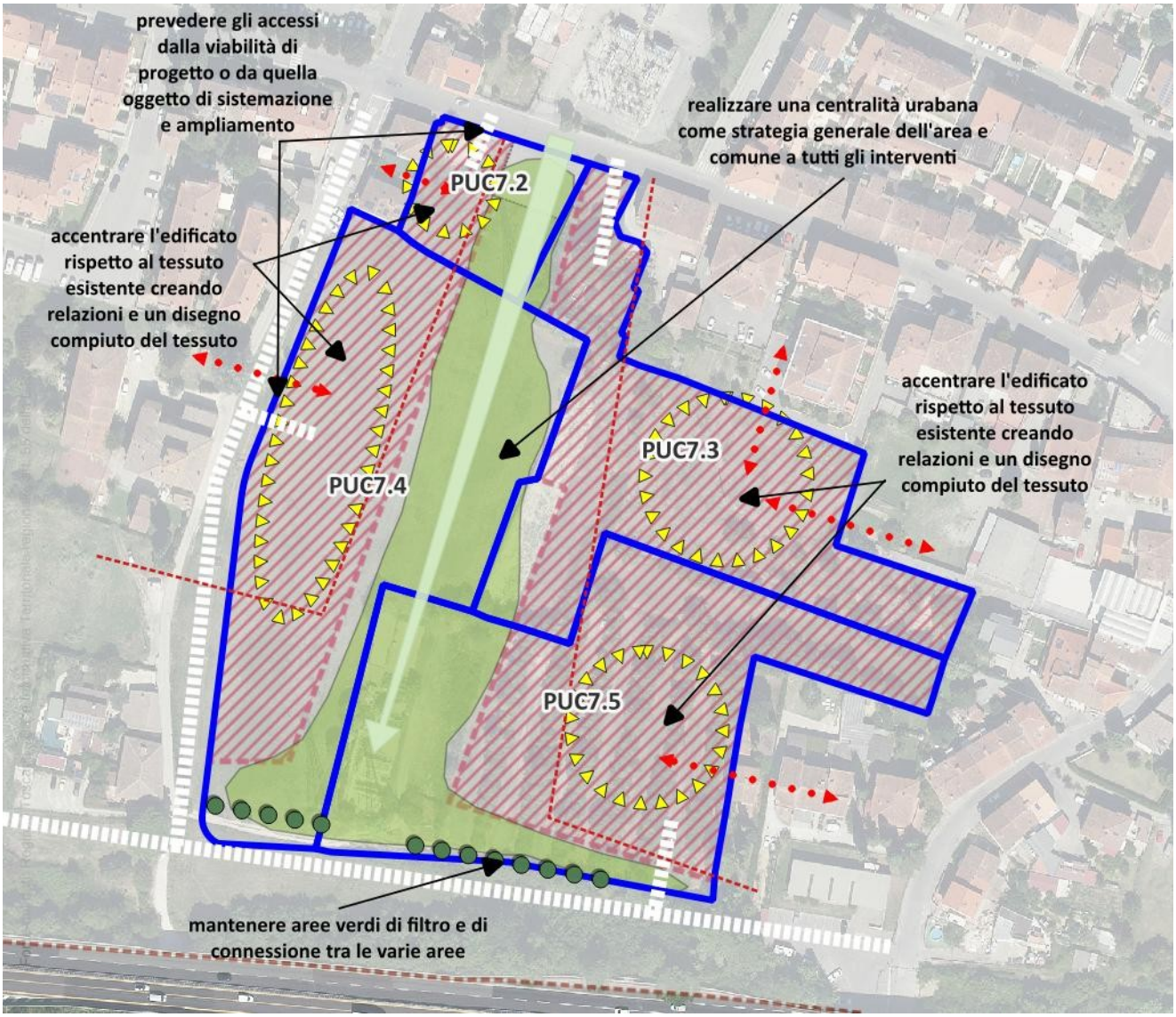
- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione, alberature stradali e forestazione urbana, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS.

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

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

Assicurare che i nuovi interventi edilizi siano coerenti per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti, in coerenza con l'***obiettivo 1*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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



N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento [210]

[210] Modificato a seguito di contributo n. 184

PUC 7.3 – Loc. Ponzano – Via Ponzano

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.1, 3.2, 3.7 – Disciplina del territorio urbano



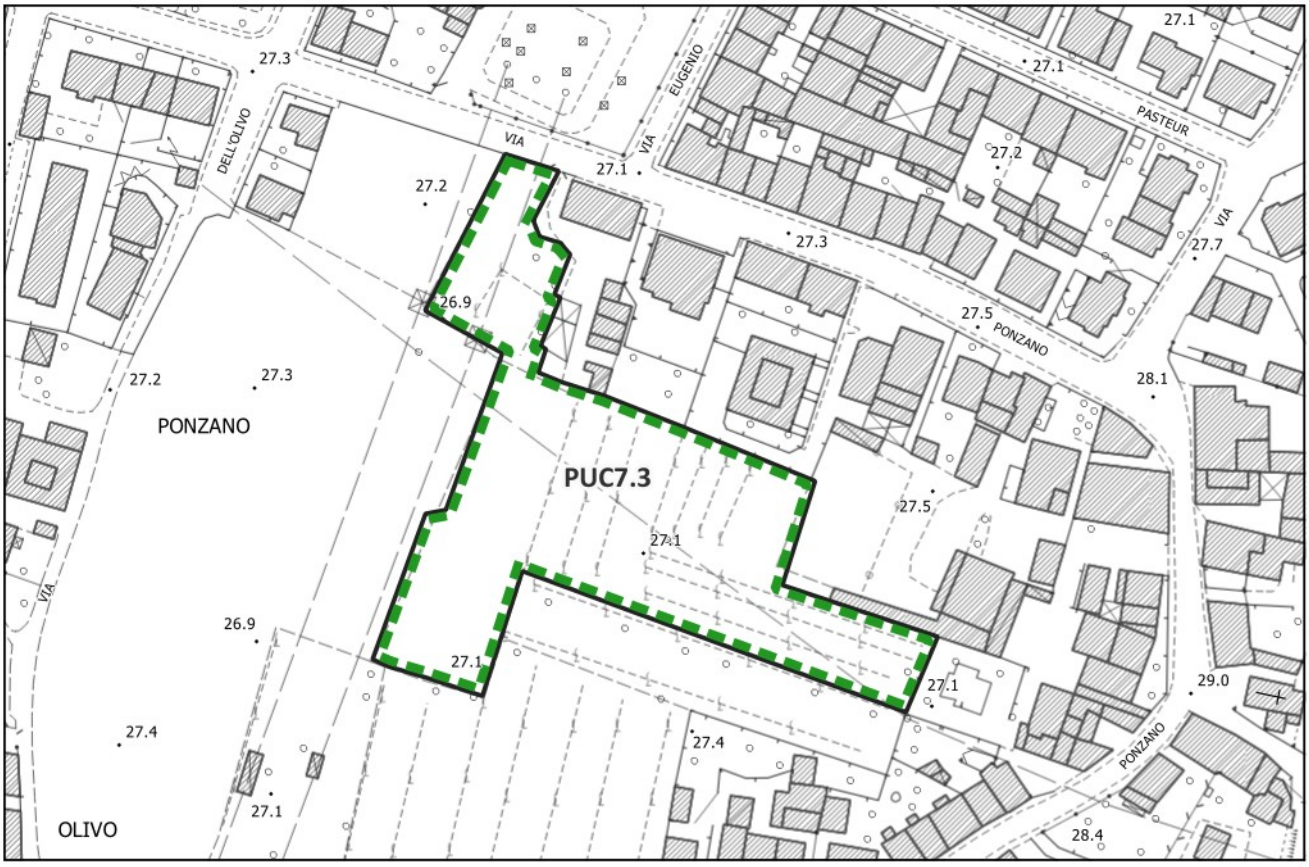
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	af - Area fondiaria per accentramento edificato

	F2.2A – verde attrezzato di progetto



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto urbano della località tramite la creazione di una centralità verde.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale. L'area ricade in zona territoriale omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968. [211]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	7.737 mq
Superficie Fondiaria (SF):	5.497mq (af)
Superficie Edificabile (SE):	2.400 mq
Indice di Copertura (IC):	30%
Altezza del fronte (HF):	~~10,0~~ 10,50 [212] ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	~~45%~~ 60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [213]
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliari, a schiera, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	7.737 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi Pubblici di progetto (PP2):* minimo 1.440 mq *Verde attrezzato di progetto (F2.2A):* minimo 800 mq

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [214]

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

L'intervento è subordinato alla cessione alla Pubblica Amministrazione delle seguenti opere pubbliche:

[211] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[212] Modificato a seguito di osservazione n. 159, 193 200
[213] Modificato a seguito di osservazione n. 60, 159 e 200
[214] Modificato a seguito di osservazione n. 0

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 1.440 mq da individuarsi all'interno del comparto al momento della redazione del PUC;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 800 mq

L'individuazione del verde attrezzato di progetto (F2.2A) è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

Le quantità di dotazioni di verde pubblico (F.2.2) e parcheggio pubblico (PP2) dovranno essere verificate con il DM 1444/68 in base alle categorie funzionali scelte tra quelle del **punto 3** (destinazioni ammesse). Qualora dalla verifica risultasse che le quantità richieste da DM siano superiori a quelle previste dalla presente scheda norma la/le dotazione dovrà essere realizzata con le quantità previste dal DM. Nel caso in cui dalla verifica risultasse invece che le quantità previste dalla scheda norma siano maggiori a quelle del DM la differenza potrà essere monetizzata**.** [215]

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate.

Dovrà essere mantenuta una centralità urbana indicata dalle aree a verde pubblico di progetto F2.2, quale corridoio verde che attraversa tutta l'area secondo un disegno organico assieme alle previsioni **PUC 7.2**, **PUC 7.4** e **PUC 7.5**. Le aree a verde pubblico devono essere progettate ai sensi dell'art. 34.4 e art. 64 delle NTA, ed essere dotate di spazi ricreativi e di gioco per il tempo libero.

La progettazione dell'area dovrà tenere inoltre contro dell'accordo pervenuto con protocollo n. 58431/2025, garantendo la possibilità di accesso carrabile e pedonale alla limitrofa area oggetto di Scheda Norma **ID7.3.** [216]

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

Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nelle linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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

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

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

[215] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[216] Modificato a seguito dell'osservazione 202

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

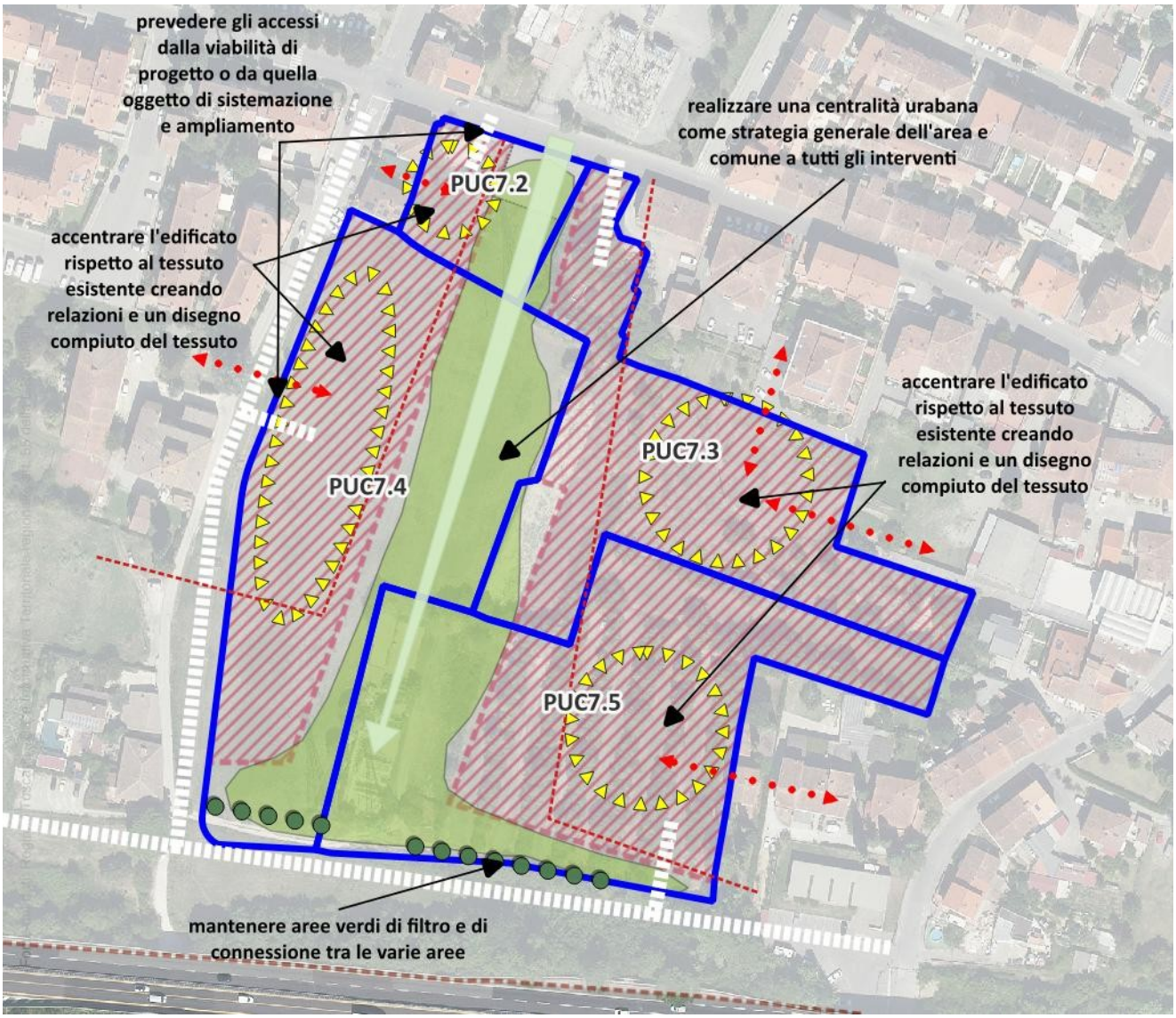
- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione, alberature stradali e forestazione urbana, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS;

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

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

Assicurare che i nuovi interventi edilizi siano coerenti per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti, in coerenza con l'***obiettivo 1*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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



N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento [217]

[217] Modificato a seguito di contributo n. 184

PUC 7.4 – Loc. Ponzano – Via dell'Olivo

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.1, 3.2, 3.7 – Disciplina del territorio urbano



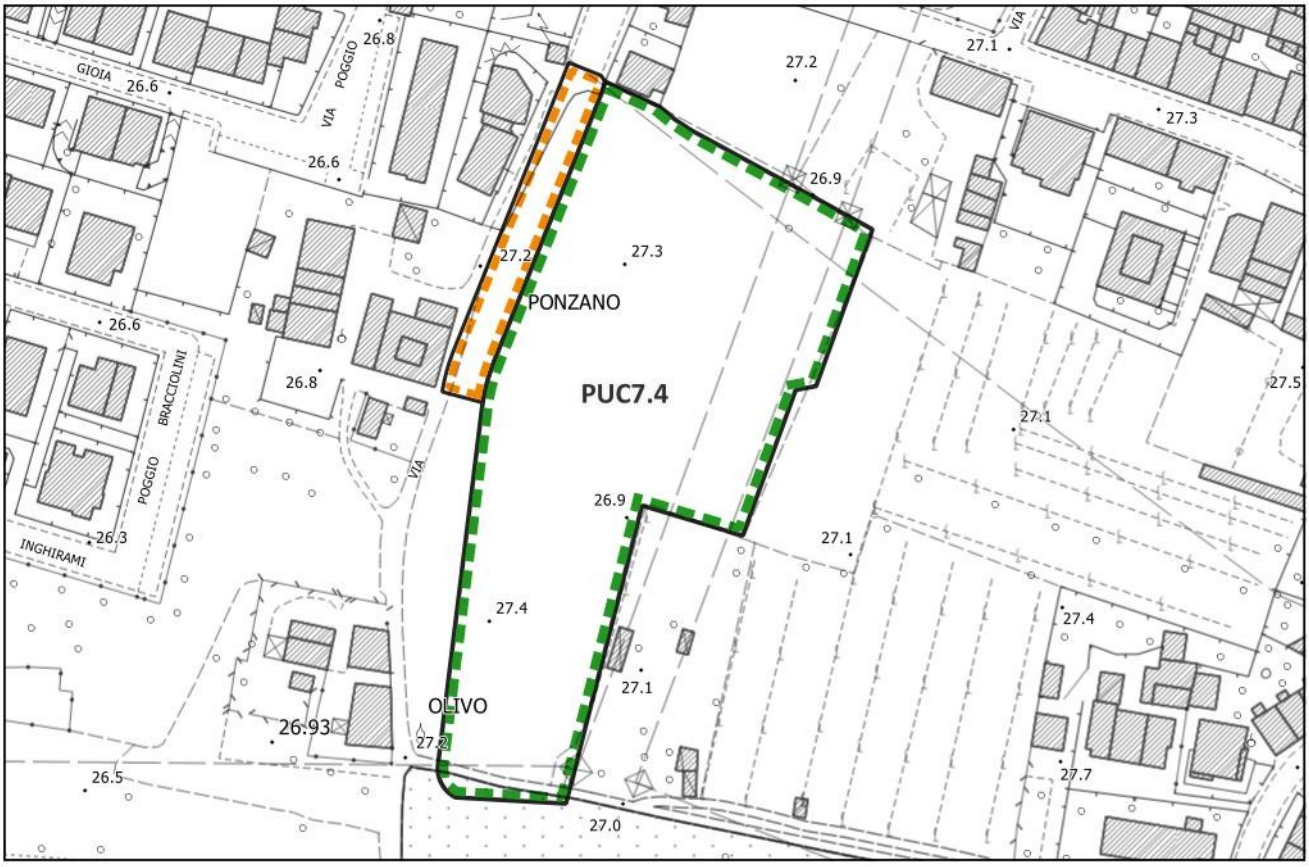
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	Viabilità pubblica di progetto
	Corridoio infrastrutturale

	F2.2A – verde attrezzato di progetto
	Area extracomparto



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto urbano della località tramite la creazione di una centralità verde.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale. L'area ricade in zona territoriale omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968. [218]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	11.023 mq
Superficie Fondiaria (SF):	4.823 mq (af)
Superficie Edificabile (SE):	3.500 mq
Indice di Copertura (IC):	30%
Altezza del fronte (HF):	~~10,0~~ 10,50 ml [219]
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	~~45%~~ 60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [220]
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliari, a schiera, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	11.023 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi Pubblici di progetto (PP2):* minimo 1.400 mq *Verde attrezzato di progetto (F2.2A):* minimo 4.800 mq *Viabilità pubblica di progetto extracomparto:* da quantificare in sede di convenzione con la Pubblica Amministrazione.

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [221]

[218] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[219] Modificato a seguito di osservazione n. 159, 193 200
[220] Modificato a seguito di osservazione n. 60 e 159
[221] Modificato a seguito di osservazione n. 0

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

L'intervento è subordinato alla cessione alla Pubblica Amministrazione delle seguenti opere pubbliche:

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 1.400 mq da individuarsi all'interno del comparto al momento della redazione del PUC;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 4.800 mq;
- sistemazione e ampliamento di Via dell'Olivo per la porzione extracomparto come indicato nello schema progettuale. L'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di progetto di PUC.

L'individuazione del verde attrezzato di progetto (F2.2A) e della viabilità pubblica di progetto è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

Le quantità di dotazioni di verde pubblico (F.2.2) e parcheggio pubblico (PP2) dovranno essere verificate con il DM 1444/68 in base alle categorie funzionali scelte tra quelle del **punto 3** (destinazioni ammesse). Qualora dalla verifica risultasse che le quantità richieste da DM siano superiori a quelle previste dalla presente scheda norma la/le dotazione dovrà essere realizzata con le quantità previste dal DM. Nel caso in cui dalla verifica risultasse invece che le quantità previste dalla scheda norma siano maggiori a quelle del DM la differenza potrà essere monetizzata**.** [222]

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

La convenzione dovrà inoltre stabilire le modalità di acquisizione delle aree extracomparto e la realizzazione delle opere pubbliche che ricadono su di esse secondo quanto indicato all'art. 51.1.6 delle NTA del PO.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate.

Dovrà essere mantenuta una centralità urbana indicata dalle aree a verde pubblico di progetto F2.2, quale corridoio verde che attraversa tutta l'area secondo un disegno organico assieme alle previsioni **PUC 7.2**, **PUC 7.3** e **PUC 7.5**. Le aree a verde pubblico devono essere progettate ai sensi dell'art. 34.4 e art. 64 delle NTA, ed essere dotate di spazi ricreativi e di gioco per il tempo libero.

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

Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nelle linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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

[222] Modificato a seguito di osservazione n. 0

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

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

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

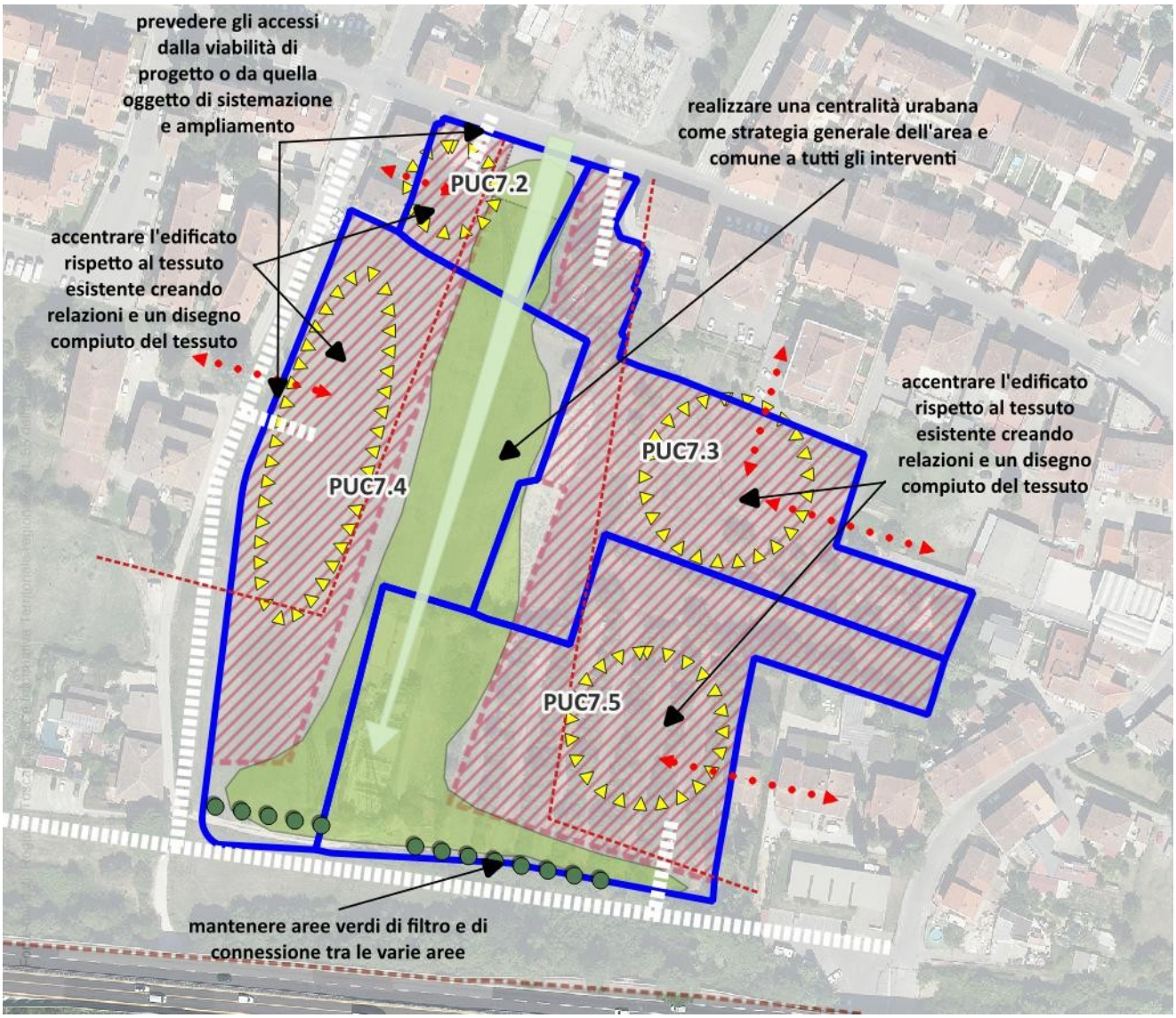
- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione, alberature stradali e forestazione urbana, di cui al punto 3.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 3.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 3.4 delle NBS;

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

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

Assicurare che i nuovi interventi edilizi siano coerenti per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti, in coerenza con l'***obiettivo 1*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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

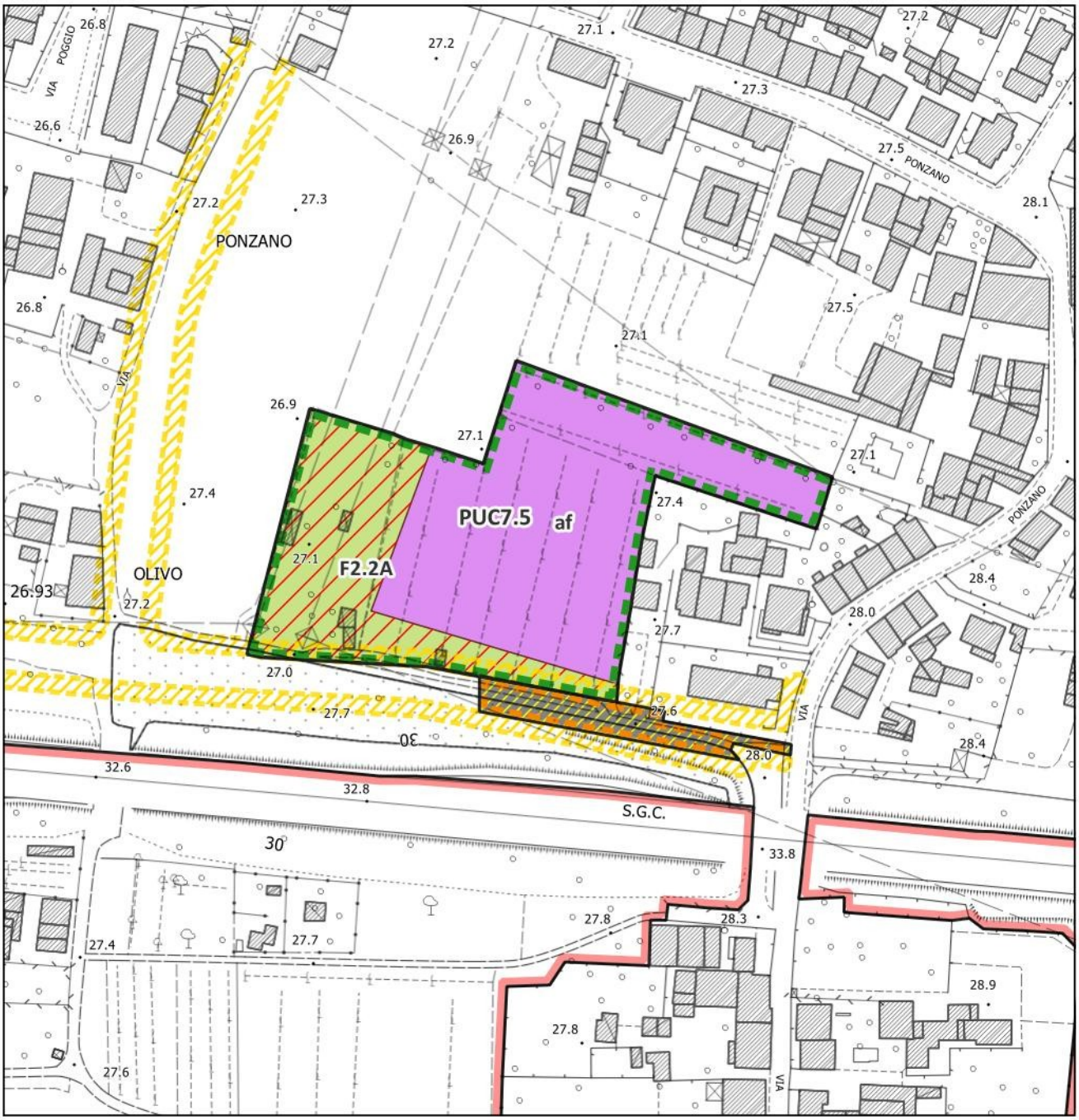


N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento [223]

[223] Modificato a seguito di contributo n. 184

PUC 7.5 – Loc. Ponzano – Via dell'Olivo

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.1, 3.7 – Disciplina del territorio urbano



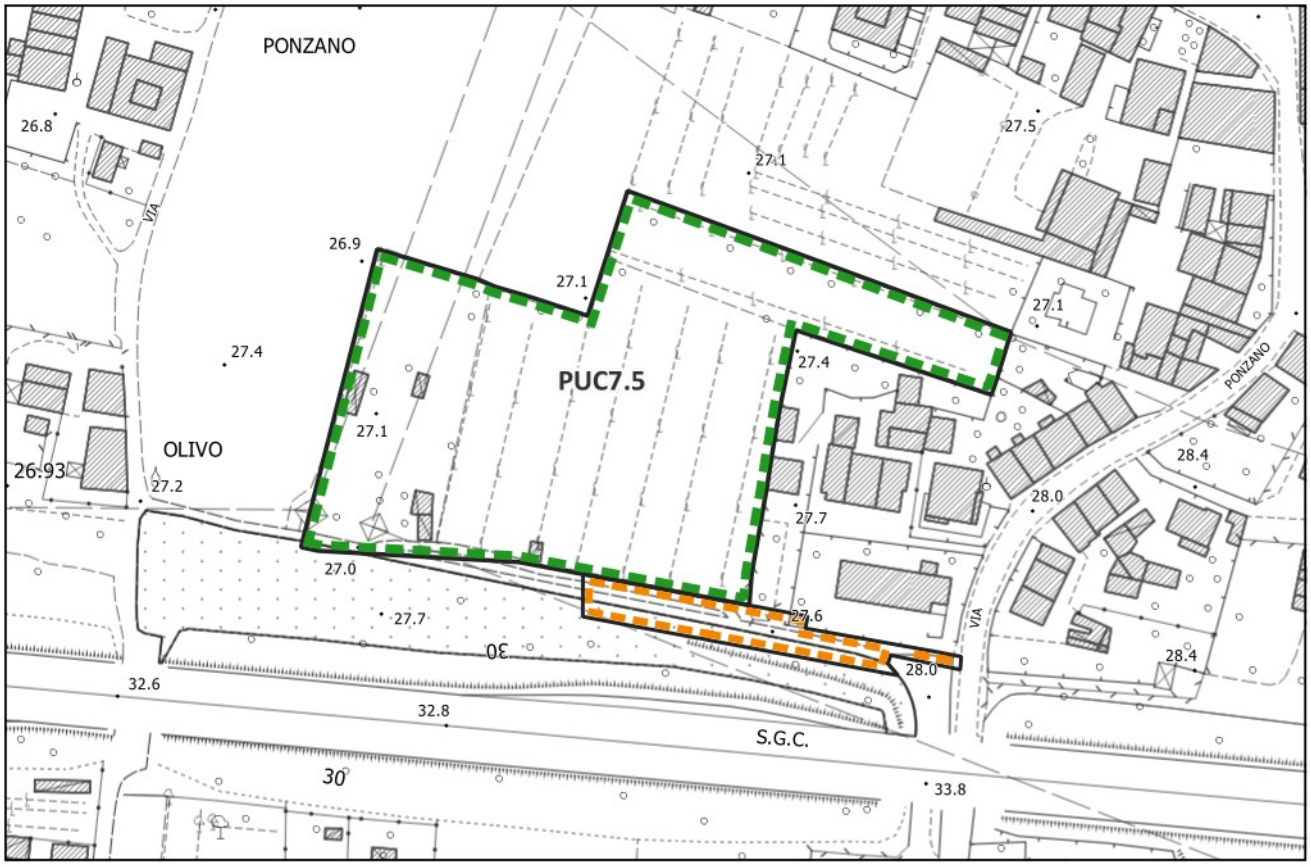
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	Viabilità pubblica di progetto
	Corridoio infrastrutturale

	F2.2A – verde attrezzato di progetto
	Area extracomparto



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto urbano della località tramite la creazione di una centralità verde.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale. L'area ricade in zona territoriale omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968. [224]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	10.825 mq
Superficie Fondiaria (SF):	5.825 mq (af)
Superficie Edificabile (SE):	3.500 mq
Indice di Copertura (IC):	30%
Altezza del fronte (HF):	~~10,0~~ 10,50 [225] ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	~~45%~~ 60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [226]
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliari, a schiera, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	10.825 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi Pubblici di progetto (PP2):* minimo 1.400 mq *Verde attrezzato di progetto (F2.2A):* minimo 3.600 mq *Viabilità pubblica di progetto extracomparto:* da quantificare in sede di convenzione con la Pubblica Amministrazione.

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [227]

[224] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[225] Modificato a seguito di osservazione n. 159, 193 200
[226] Modificato a seguito di osservazione n. 60 e 159
[227] Modificato a seguito di osservazione n. 0

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

L'intervento è subordinato alla cessione alla Pubblica Amministrazione delle seguenti opere pubbliche:

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 1.400 mq da individuarsi all'interno del comparto al momento della redazione del PUC;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 3.600 mq;
- sistemazione e ampliamento di Via dell'Olivo per la porzione extracomparto come indicato nello schema progettuale. L'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di progetto di PUC.

L'individuazione del verde attrezzato di progetto (F2.2A) e della viabilità pubblica di progetto è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

Le quantità di dotazioni di verde pubblico (F.2.2) e parcheggio pubblico (PP2) dovranno essere verificate con il DM 1444/68 in base alle categorie funzionali scelte tra quelle del **punto 3** (destinazioni ammesse). Qualora dalla verifica risultasse che le quantità richieste da DM siano superiori a quelle previste dalla presente scheda norma la/le dotazione dovrà essere realizzata con le quantità previste dal DM. Nel caso in cui dalla verifica risultasse invece che le quantità previste dalla scheda norma siano maggiori a quelle del DM la differenza potrà essere monetizzata**.** [228]

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

La convenzione dovrà inoltre stabilire le modalità di acquisizione delle aree extracomparto e la realizzazione delle opere pubbliche che ricadono su di esse secondo quanto indicato all'art. 51.1.6 delle NTA del PO.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La *nuova edificazione* è ammessa all'interno dell'area indicata come "af" nello schema grafico. L'accesso all'area "af" potrà avvenire dalla viabilità pubblica di progetto, ridisegnando l'area a verde pubblico di progetto al fine di consentire gli accessi privati.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate.

Dovrà essere mantenuta una centralità urbana indicata dalle aree a verde pubblico di progetto F2.2, quale corridoio verde che attraversa tutta l'area secondo un disegno organico assieme alle previsioni **PUC 7.2**, **PUC 7.3** e **PUC 7.4**. Le aree a verde pubblico devono essere progettate ai sensi dell'art. 34.4 e art. 64 delle NTA, ed essere dotate di spazi ricreativi e di gioco per il tempo libero.

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

Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nelle linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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

[228] Modificato a seguito di osservazione n. 0

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

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

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

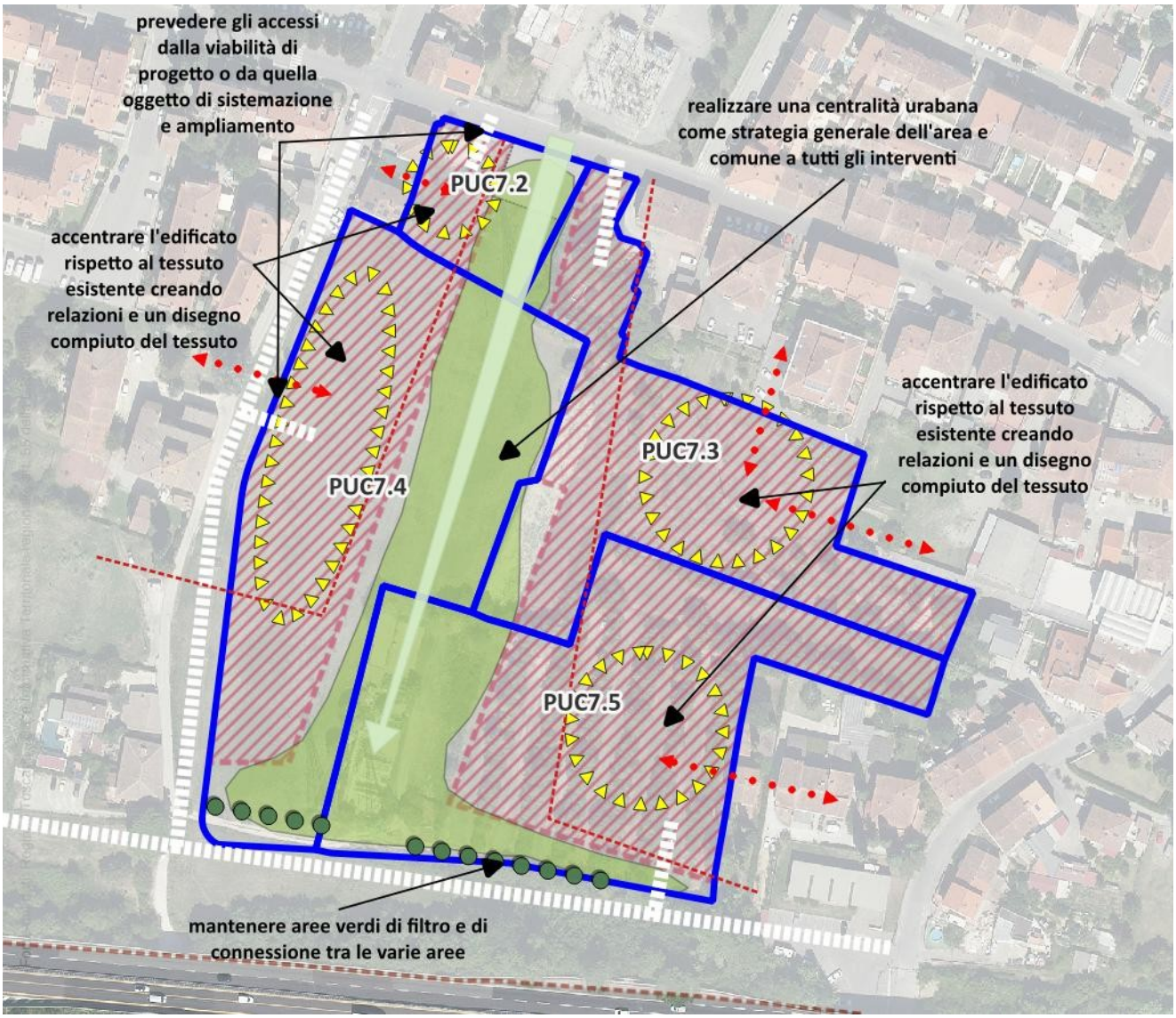
- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione, alberature stradali e forestazione urbana, di cui al punto 3.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 3.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 3.4 delle NBS;

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

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

Assicurare che i nuovi interventi edilizi siano coerenti per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti, in coerenza con l'***obiettivo 1*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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



N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento [229]

[229] Modificato a seguito di contributo n. 184

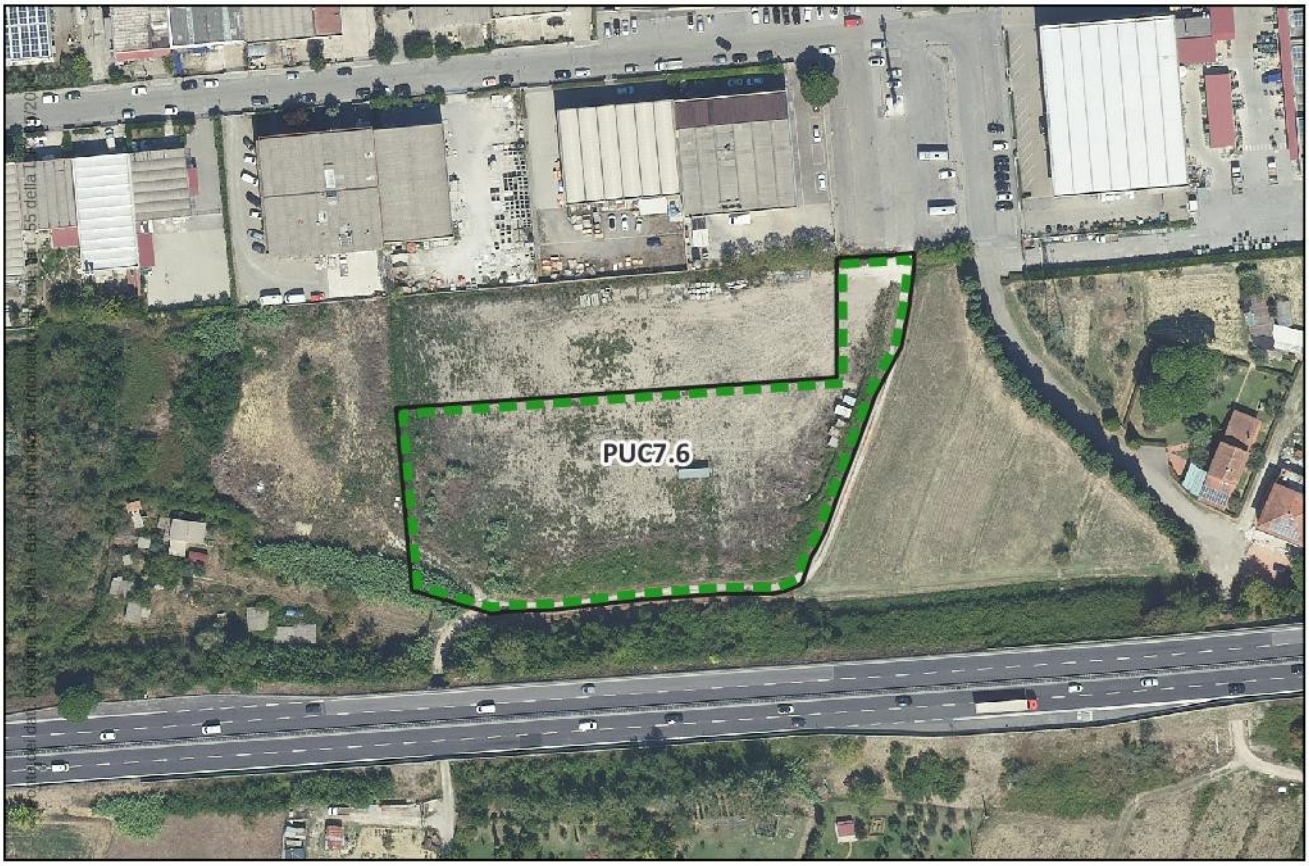
PUC 7.6 – Loc. Empoli – Via Luigi Pirandello

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.1, 3.9 – Disciplina del territorio urbano

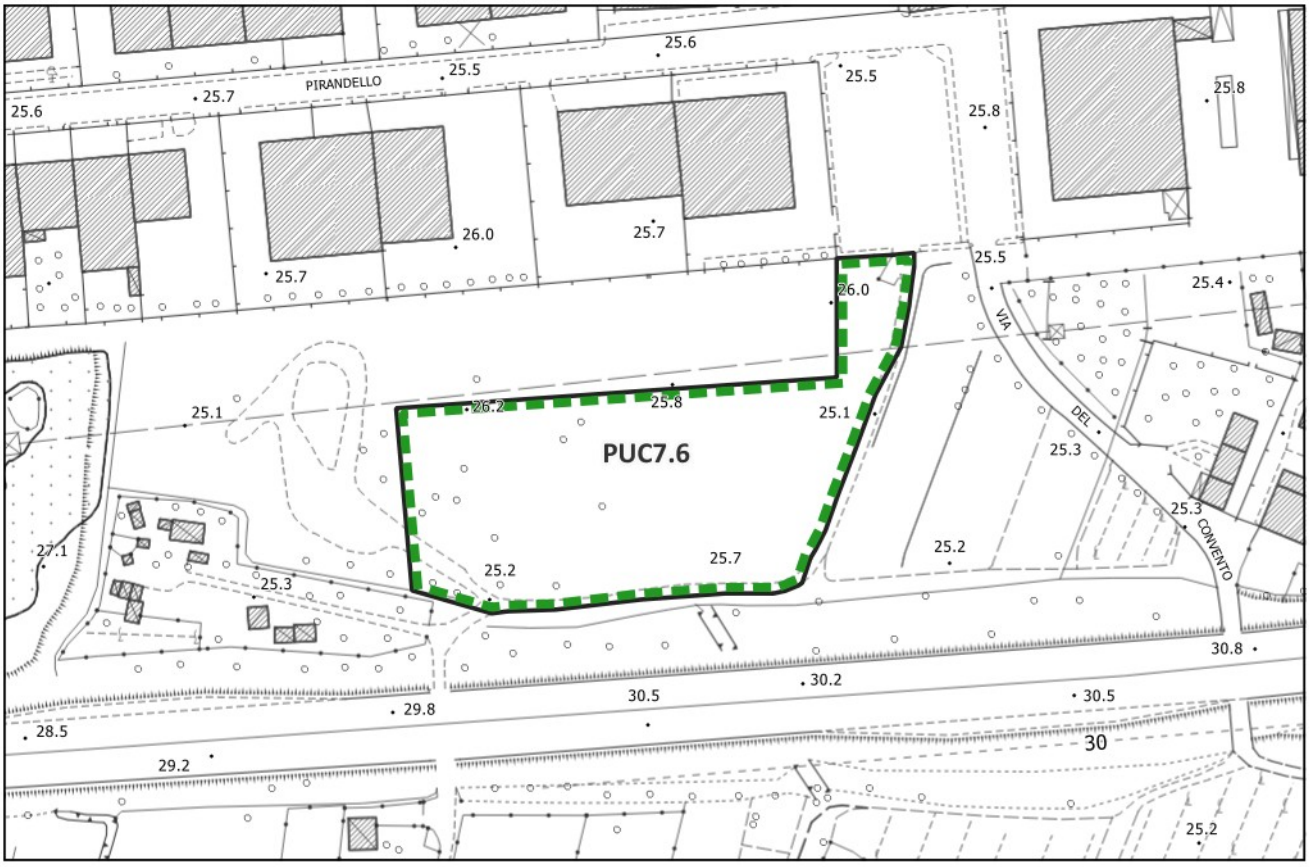


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	Viabilità pubblica di progetto



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al consolidamento dell'attività esistente di rimessaggio materiali e mezzi posta nell'area produttiva di Carraia.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è produttivo-artigianale (funzioni F1.1, F1.2, F1.3, F4.2, F4.3, F5.2, F5.3 riportate nella Tabella A delle NTA del PO). L'area ricade in zona territoriale omogenea D ai sensi del D.M. 1444/1968. [230]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	6.926 mq
Superficie Fondiaria (SF):	6.352 mq (af)
Superficie Edificabile (SE):	1.000 mq
Indice di Copertura (IC):	50%
Altezza del fronte (HF):	11.0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	65% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [231]
Superficie minima d'intervento (SMI):	6.926 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Viabilità pubblica di progetto:* da quantificare in sede di convenzione con la Pubblica Amministrazione.

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [232]

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

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

[230] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[231] Modificato a seguito di osservazione n. 60
[232] Modificato a seguito di osservazione n. 0

- viabilità pubblica di progetto di raccordo con Via Luigi Pirandello, quale accesso propedeutico alla futura realizzazione dell'infrastruttura viaria indicata dal P.O. come corridoio infrastrutturale. L'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di progetto del PUC.

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

Le aree pertinenziali e i piazzali dell'attività dovranno essere mantenuti prevalentemente permeabili, salvo specifiche condizioni legate all'attività da svolgere.

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

Dovranno essere previsti parcheggi in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo le diverse destinazioni.

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

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

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- Messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione e alberature stradali, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS;

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

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

~~PUC 7.7 – Loc. Empoli – Via Luigi Lazzeri~~ [233]

~~U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.10 – Disciplina del territorio urbano~~



~~Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000~~

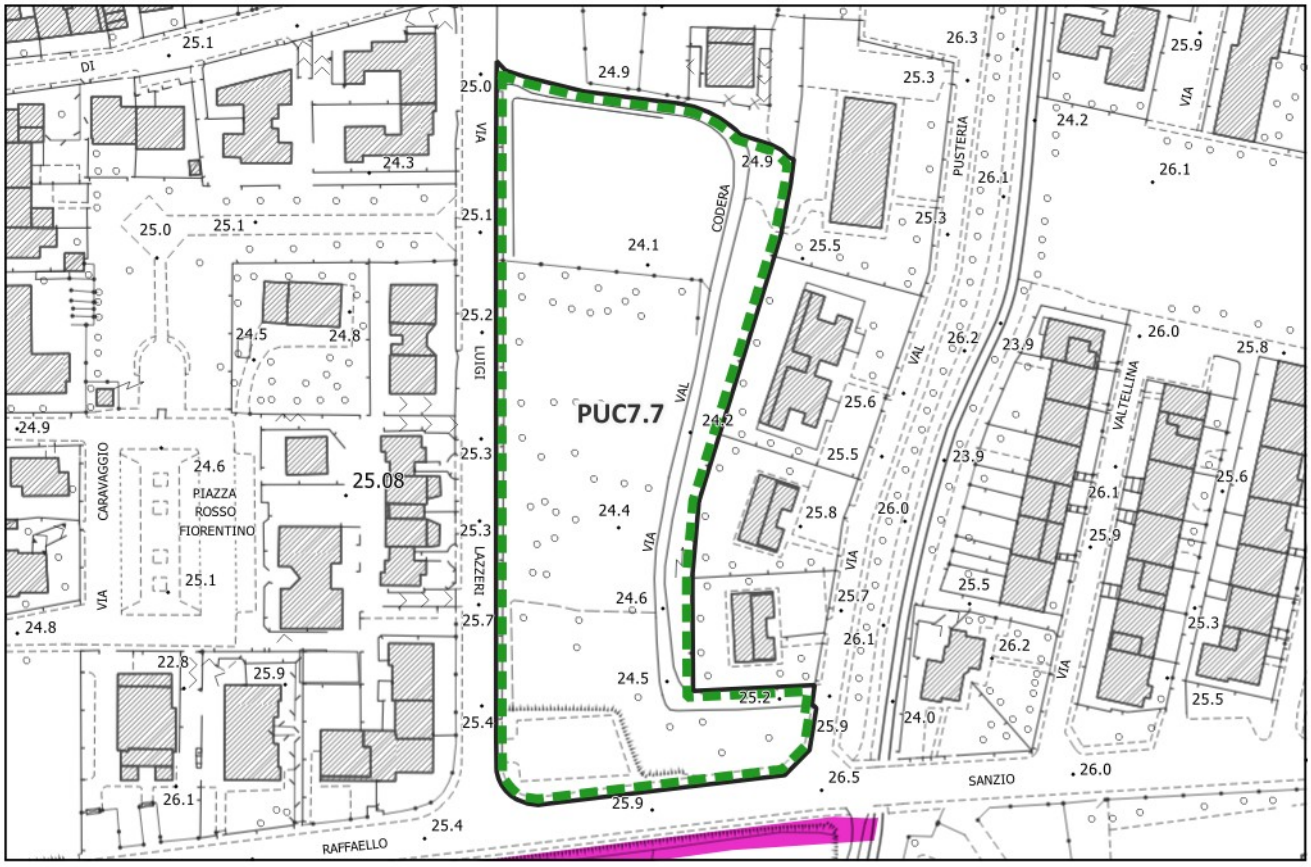
	~~af - Area fondiaria per accentramento edificato~~
	~~Viabilità pubblica esistente~~

	~~F2.2A – verde attrezzato di progetto~~
	~~PP2 – parcheggio pubblico di progetto~~

[233] Modificato a seguito di osservazione n. 0 e 240



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



~~Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000~~

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto urbano della località attraverso la riqualificazione di un'area un tempo occupata da edifici oggi demoliti.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	12.036 mq
Superficie Fondiaria (SF):	5.002 mq (af)
Superficie Edificabile (SE):	2.800 mq
Indice di Copertura (IC):	40%
Altezza del fronte (HF):	10,50 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	55%
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliari, a schiera, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	12.036 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi Pubblici di progetto (PP2):* minimo 1.400 mq *Verde attrezzato di progetto (F2.2A):* minimo 5.000 mq

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

L'intervento è subordinato alla cessione delle aree alla Pubblica Amministrazione finalizzate ad un futura realizzazione da parte della stessa, delle seguenti opere pubbliche:

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 1.400 mq comprensivo del parcheggio esistente il quale dovrà essere sistemato e ampliato secondo un disegno organico;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 5.000 mq, sistemando e riqualificando le aree già di proprietà pubblica al fine di realizzare un corridoio vede che colleghi Via Raffaello Sanzio con Via Luigi Lazzeri.

Dovrà essere mantenuta la viabilità pubblica Via Val Codera. Il PUC potrà valutarne un suo spostamento e/o nuovo tracciato purché mantenga la sua funzionalità e accessibilità pubblica. In tal caso le nuove aree individuate, una volta realizzate, dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

L'individuazione del verde attrezzato di progetto (F2.2A) e del parcheggio pubblico di progetto (PP2) è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate.

Le aree a verde pubblico devono essere progettate ai sensi dell'art. 34.4 e art. 64 delle NTA, ed essere dotate di spazi ricreativi e di gioco per il tempo libero.

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

Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nelle linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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

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

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

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione, alberature stradali e forestazione urbana, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS;

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

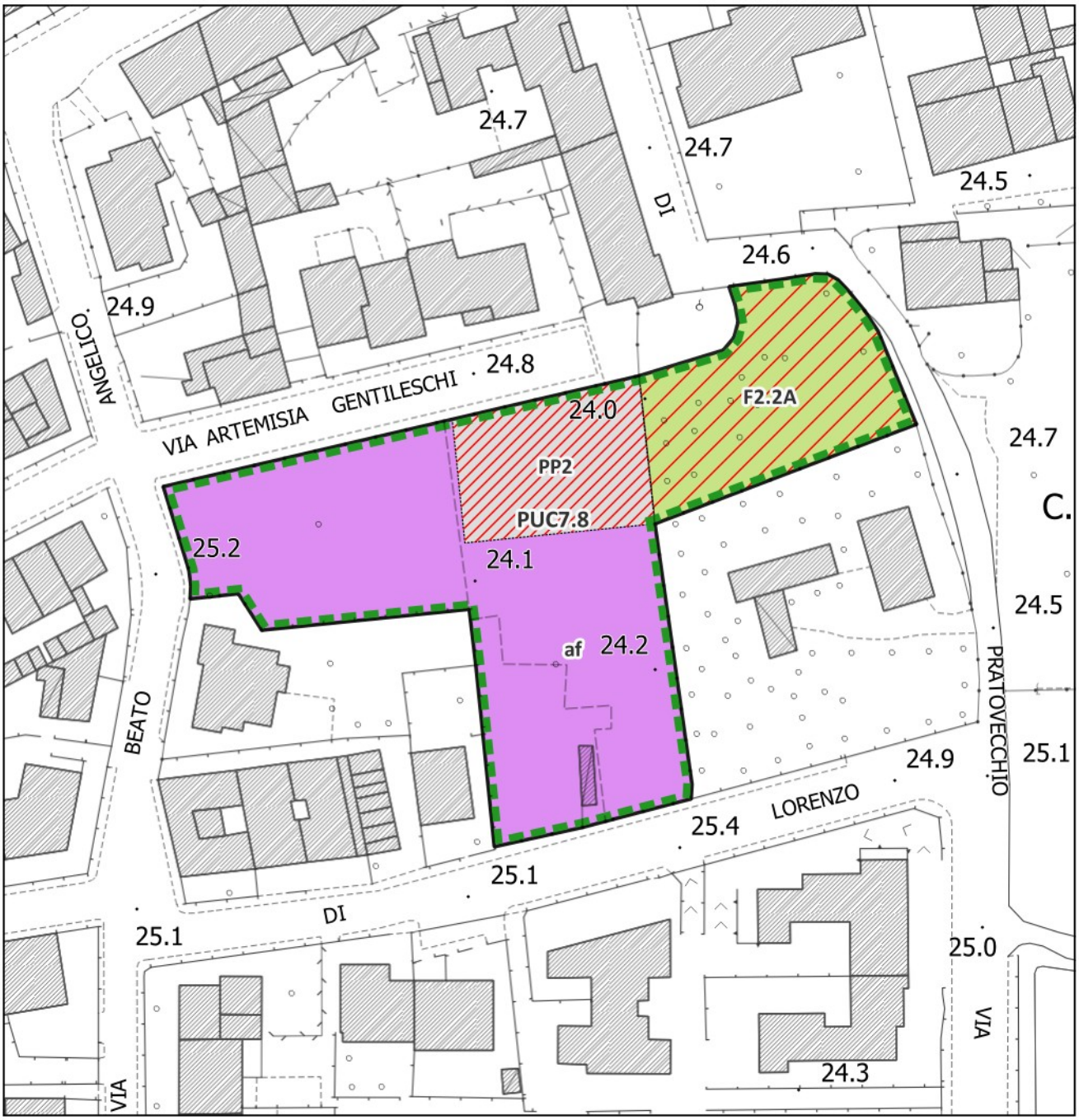
~~8. PRESCRIZIONI PIT-PPR~~

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

PUC 7.8 – Loc. Empoli – Via A. Gentileschi – Via Bicci Di Lorenzo [234]

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.10 – Disciplina del territorio urbano

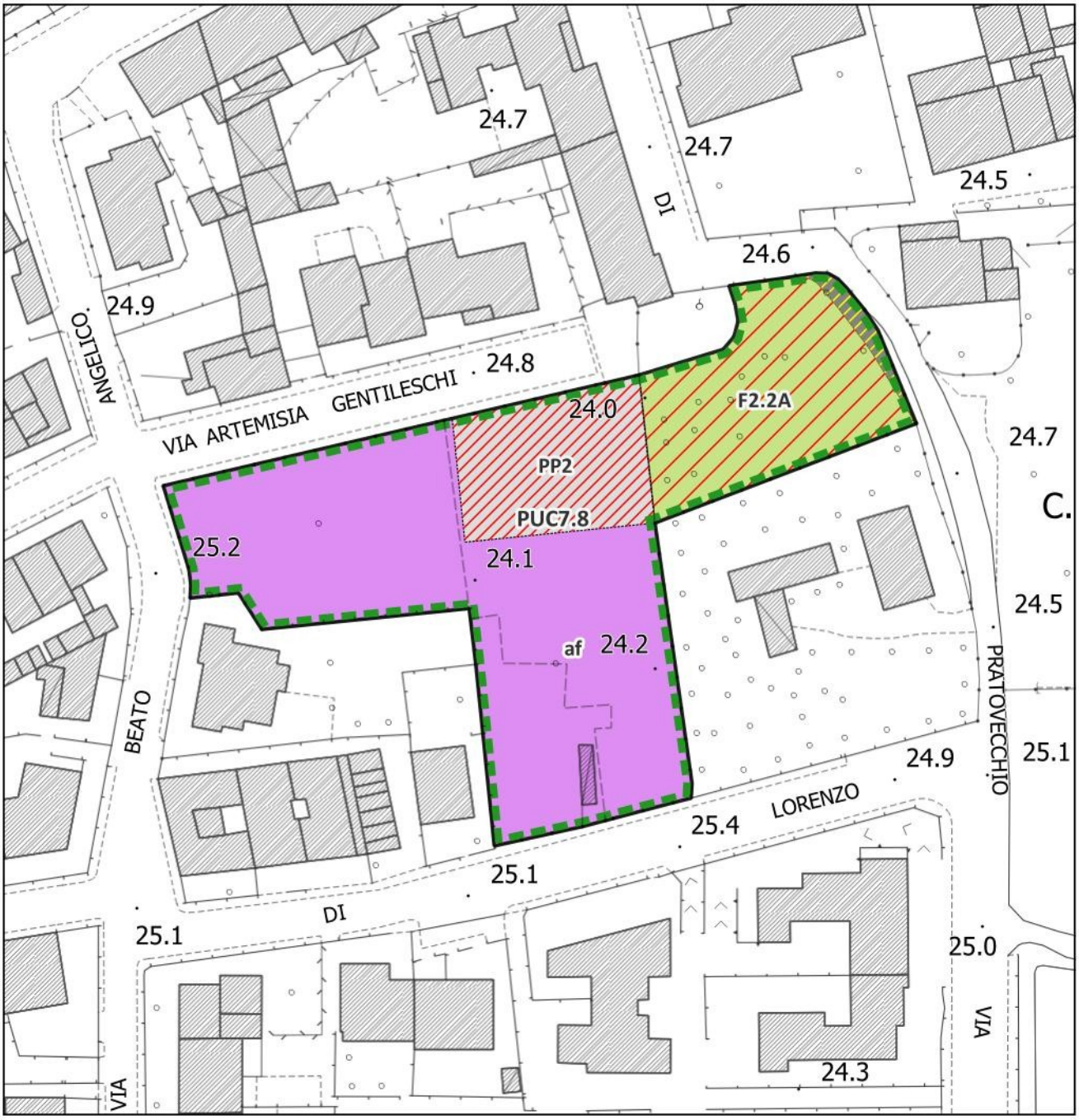
STATO ADOTTATO



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

[234] Modificato a seguito di osservazione n. 0

STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE



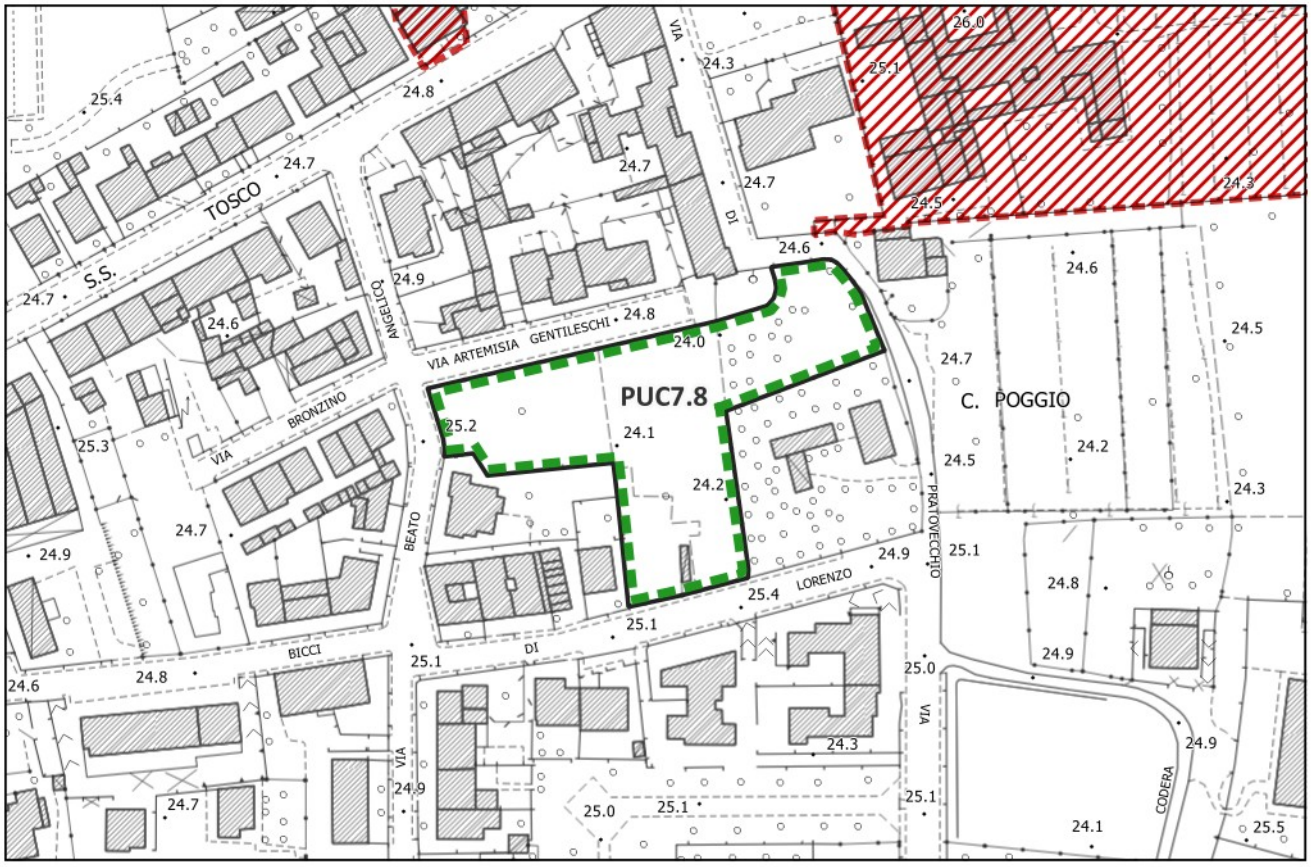
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	PP2 – parcheggio pubblico di progetto

	F2.2A – verde attrezzato di progetto
	Viabilità pubblica di progetto



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto urbano della località.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale. L'area ricade in zona territoriale omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968. [235]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	4.415 mq
Superficie Fondiaria (SF):	2.686 mq (af)
Superficie Edificabile (SE):	1.000 mq
Indice di Copertura (IC):	35 %
Altezza del fronte (HF):	10,50 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	~~50 %~~ 60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [236]
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliari, a schiera, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	4.415 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi Pubblici di progetto (PP2):* minimo 600 mq *Verde attrezzato di progetto (F2.2A):* minimo ~~1.000~~ 980 mq *Viabilità pubblica di progetto:* da quantificare in sede di progetto;

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [237]

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

L'intervento è subordinato alla cessione alla Pubblica Amministrazione delle seguenti opere pubbliche:

[235] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[236] Modificato a seguito di osservazione n. 60
[237] Modificato a seguito di osservazione n. 0

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 600 mq;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a ~~1.000~~ 980 mq.
- ampliamento di Via di Pratovecchio, di larghezza non inferiore a 7,5 ml; l'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in fase di progettazione del PUC.

L'individuazione del verde attrezzato di progetto (F2.2A) e del parcheggio pubblico di progetto (PP2) è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

Le quantità di dotazioni di verde pubblico (F.2.2) e parcheggio pubblico (PP2) dovranno essere verificate con il DM 1444/68 in base alle categorie funzionali scelte tra quelle del **punto 3** (destinazioni ammesse). Qualora dalla verifica risultasse che le quantità richieste da DM siano superiori a quelle previste dalla presente scheda norma la/le dotazione dovrà essere realizzata con le quantità previste dal DM. Nel caso in cui dalla verifica risultasse invece che le quantità previste dalla scheda norma siano maggiori a quelle del DM la differenza potrà essere monetizzata**.** [238]

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate.

Le aree a verde pubblico devono essere progettate ai sensi dell'art. 34.4 e art. 64 delle NTA, ed essere dotate di spazi ricreativi e di gioco per il tempo libero.

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

Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nelle linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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

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

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

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

[238] Modificato a seguito di osservazione n. 0

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione, alberature stradali e forestazione urbana, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS.

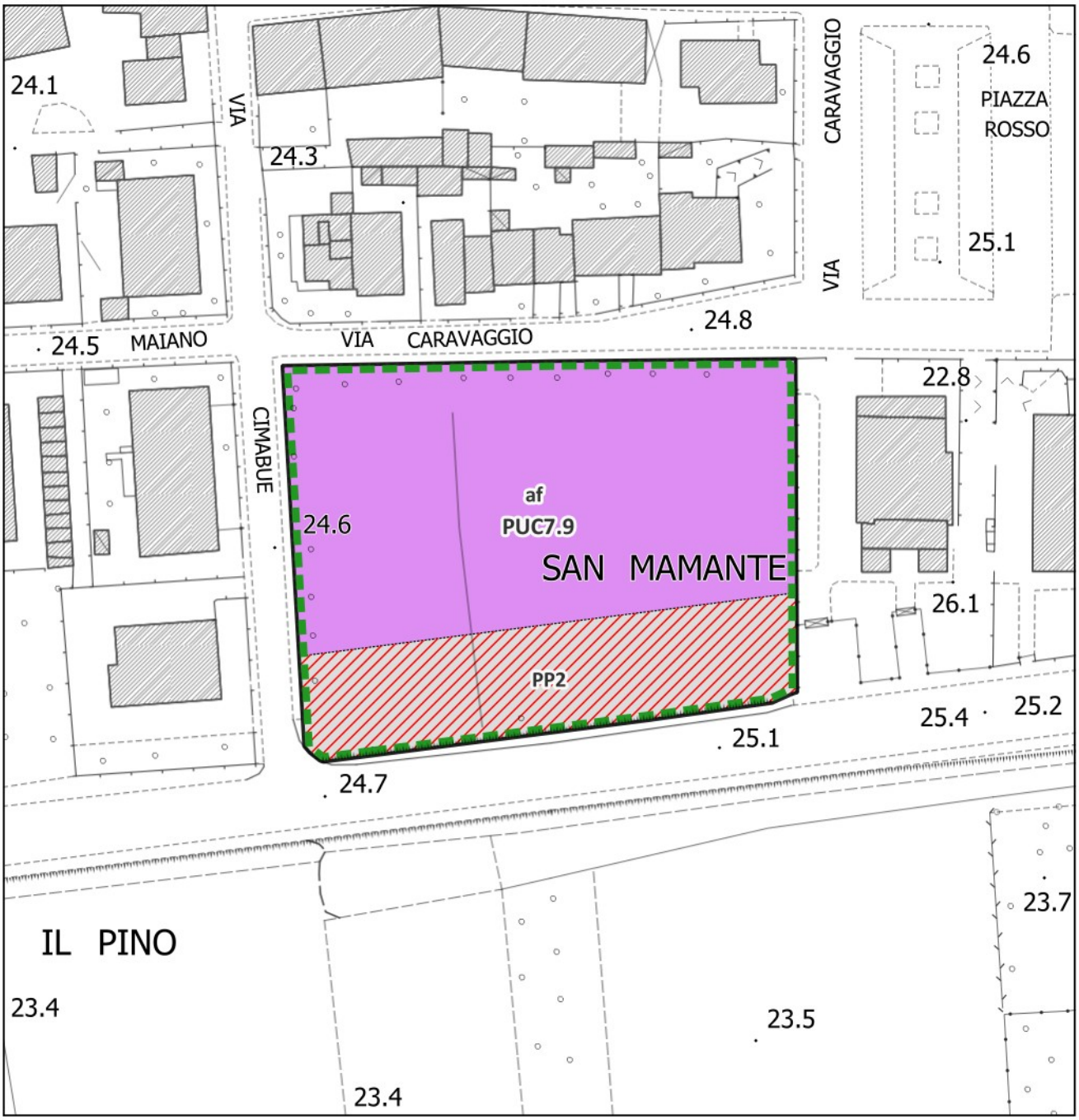
L'intervento potrà inoltre perseguire ulteriori soluzioni NBS sulle restanti aree del comparto e sulla realizzazione dei nuovi edifici, con le finalità di cui al comma 7 dell'articolo 64 delle NTA del PO.

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

PUC 7.9 – Loc. Empoli – Via Caravaggio

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.10 – Disciplina del territorio urbano



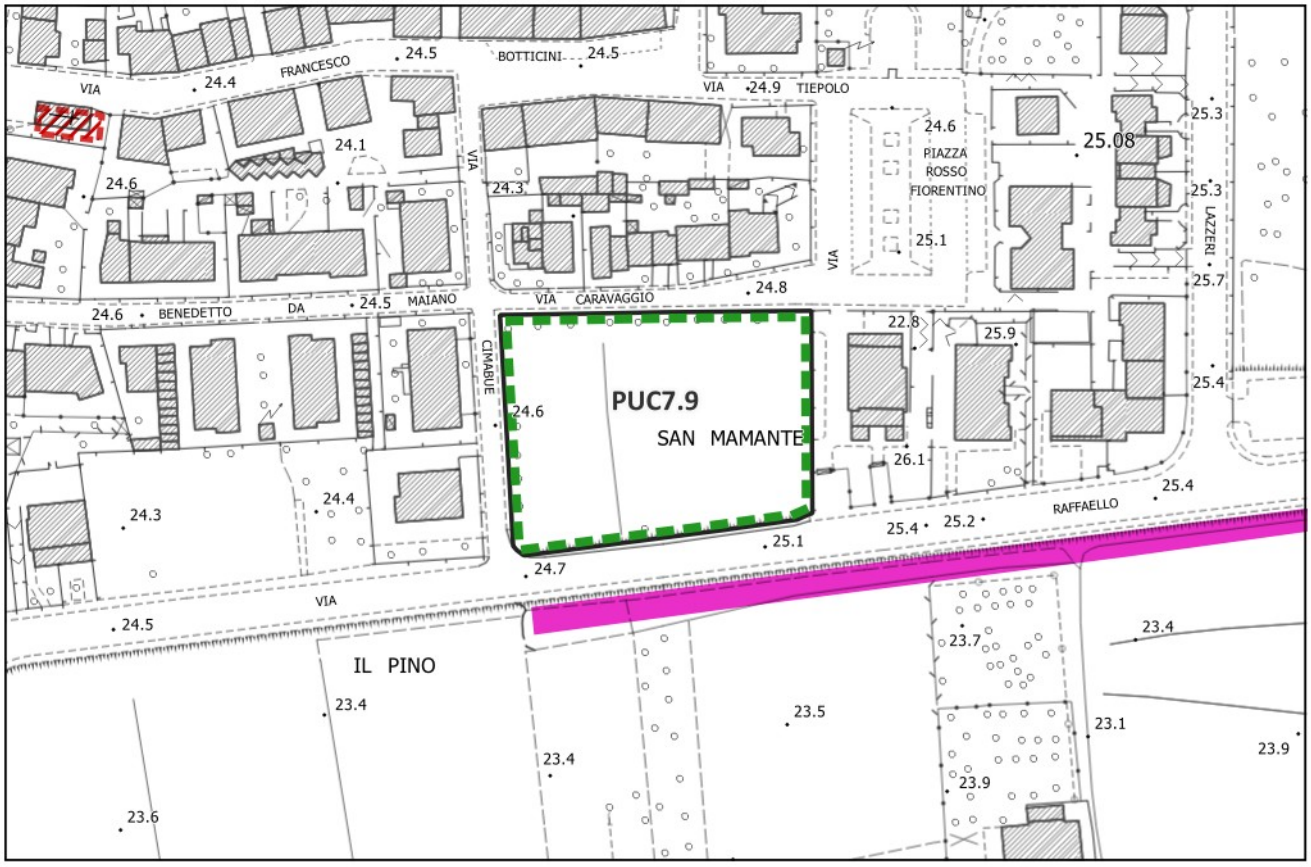
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	af - Area fondiaria per accentramento edificato

	PP2 – parcheggio pubblico di progetto



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto urbano della località.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale. L'area ricade in zona territoriale omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968. [239]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	4.804 mq
Superficie Fondiaria (SF):	3.428 mq (af)
Superficie Edificabile (SE):	1.200 mq
Indice di Copertura (IC):	35 %
Altezza del fronte (HF):	10,50 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	~~50 %~~ 60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [240]
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliari, a schiera, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	4.804 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi Pubblici di progetto (PP2):* minimo 1.300 mq

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [241]

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

L'intervento è subordinato alla cessione alla Pubblica Amministrazione delle seguenti opere pubbliche:

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 1.300 mq.

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

[239] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[240] Modificato a seguito di osservazione n. 60
[241] Modificato a seguito di osservazione n. 0

La quantità di dotazioni di parcheggio pubblico (PP2) dovrà essere verificata con il DM 1444/68 in base alle categorie funzionali scelte tra quelle del **punto 3** (destinazioni ammesse). Qualora dalla verifica risultasse che le quantità richieste da DM siano superiori a quelle previste dalla presente scheda norma la/le dotazione dovrà essere realizzata con le quantità previste dal DM. Nel caso in cui dalla verifica risultasse invece che le quantità previste dalla scheda norma siano maggiori a quelle del DM la differenza potrà essere monetizzata.[242]

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate.

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

Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nelle linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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

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

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

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione e alberature stradali, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS;

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

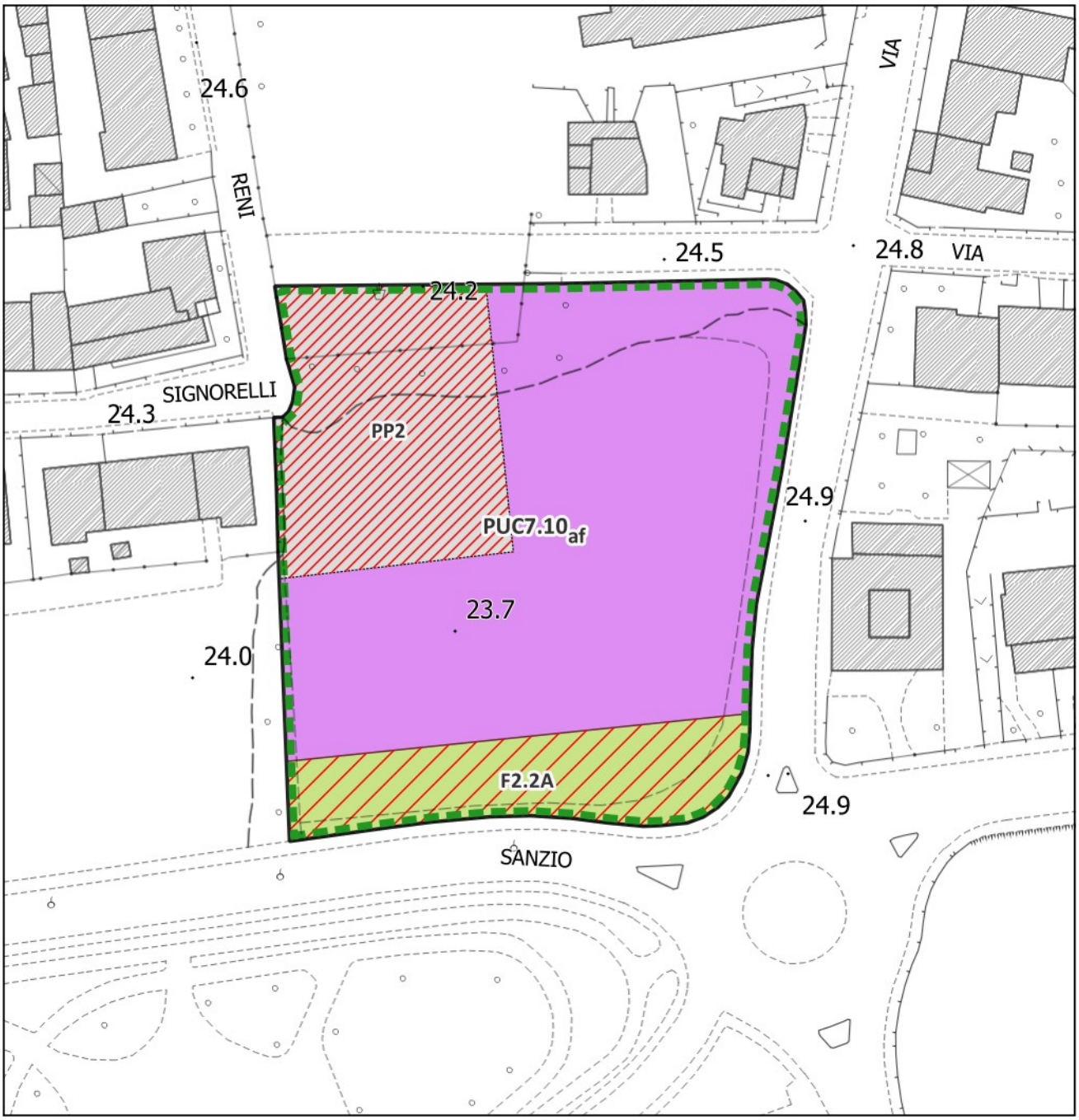
[242] Modificato a seguito di osservazione n. 0

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

PUC 7.10 – Loc. Empoli – Via Luca Signorelli

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.10 – Disciplina del territorio urbano



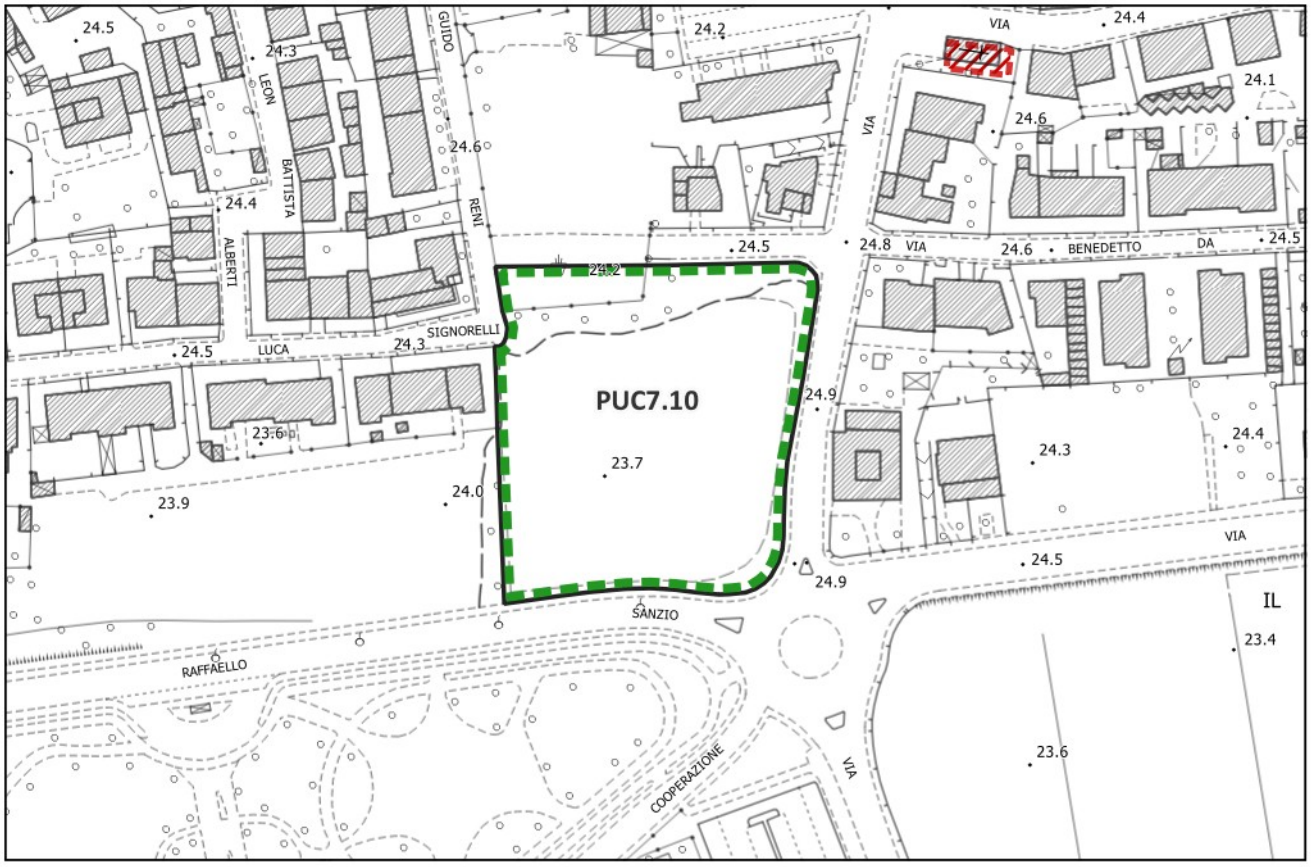
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	F2.2A – verde attrezzato di progetto

	PP2 – parcheggio pubblico di progetto



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto urbano della località.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale. L'area ricade in zona territoriale omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968. [243]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	6.770 mq
Superficie Fondiaria (SF):	4190 mq (af)
Superficie Edificabile (SE):	2.000 mq
Indice di Copertura (IC):	35 %
Altezza del fronte (HF):	10,50 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	~~50 %~~ 60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [244]
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliari, a schiera, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	6.770 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi Pubblici di progetto (PP2):* minimo 1.500 mq *Verde attrezzato di progetto (F2.2A):* minimo 900 mq

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [245]

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

L'intervento è subordinato alla cessione alla Pubblica Amministrazione delle seguenti opere pubbliche:

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 1.500 mq;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 900 mq;

[243] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[244] Modificato a seguito di osservazione n. 60
[245] Modificato a seguito di osservazione n. 0

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e del verde attrezzato di progetto (F2.2A) è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

Le quantità di dotazioni di verde pubblico (F.2.2) e parcheggio pubblico (PP2) dovranno essere verificate con il DM 1444/68 in base alle categorie funzionali scelte tra quelle del **punto 3** (destinazioni ammesse). Qualora dalla verifica risultasse che le quantità richieste da DM siano superiori a quelle previste dalla presente scheda norma la/le dotazione dovrà essere realizzata con le quantità previste dal DM. Nel caso in cui dalla verifica risultasse invece che le quantità previste dalla scheda norma siano maggiori a quelle del DM la differenza potrà essere monetizzata**.** [246]

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate.

Le aree a verde pubblico devono essere progettate ai sensi dell'art. 34.4 e art. 64 delle NTA, ed essere dotate di spazi ricreativi e di gioco per il tempo libero oltre ad una adeguata percorrenza lungo Via Sanzio.

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

Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nelle linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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

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

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

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione e alberature stradali, di cui al punto 1.1 delle NBS;

[246] Modificato a seguito di osservazione n. 0

- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS;

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

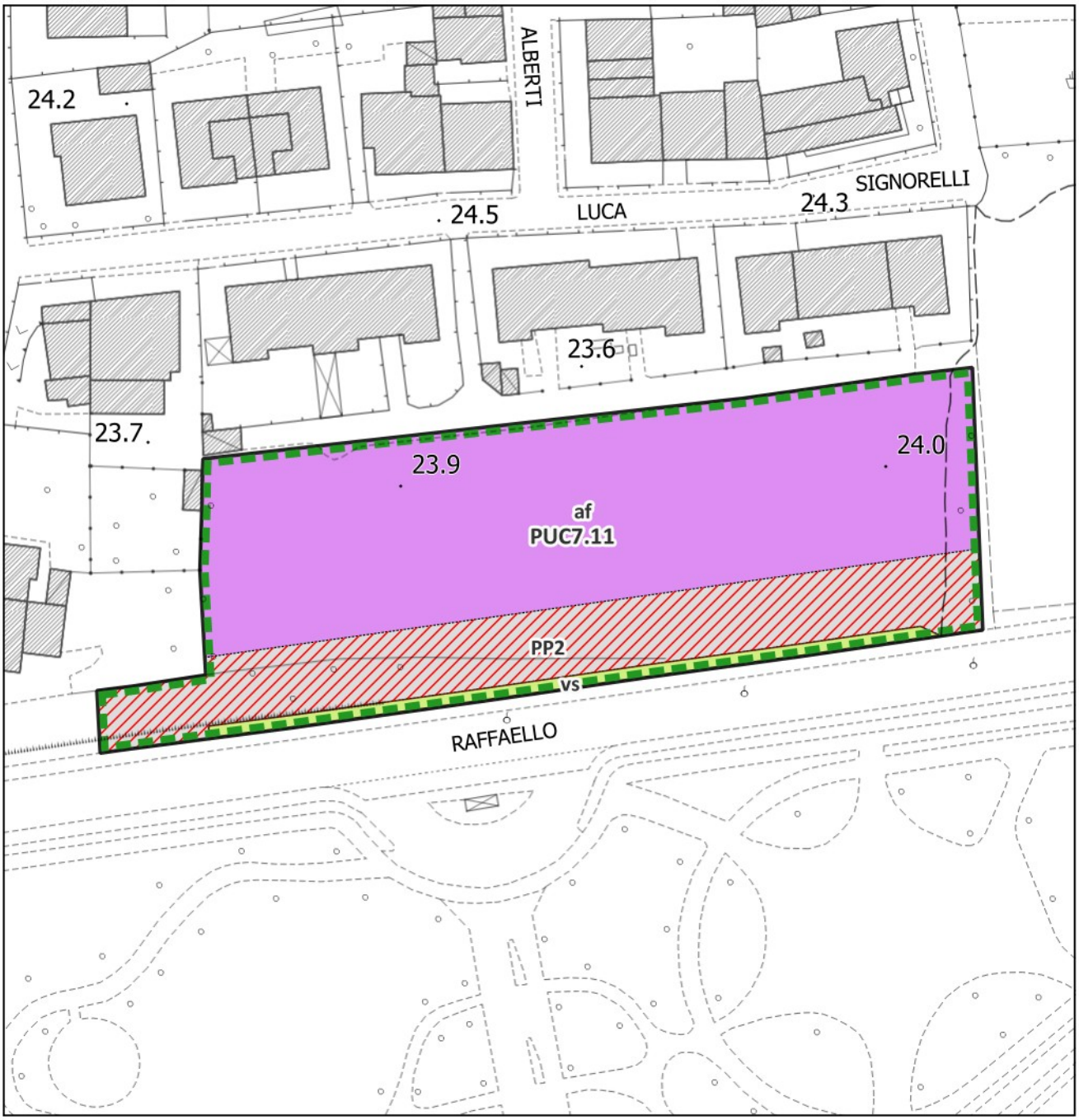
8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

PUC 7.11 – Loc. Empoli – Via Luca Signorelli [247]

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.10 – Disciplina del territorio urbano

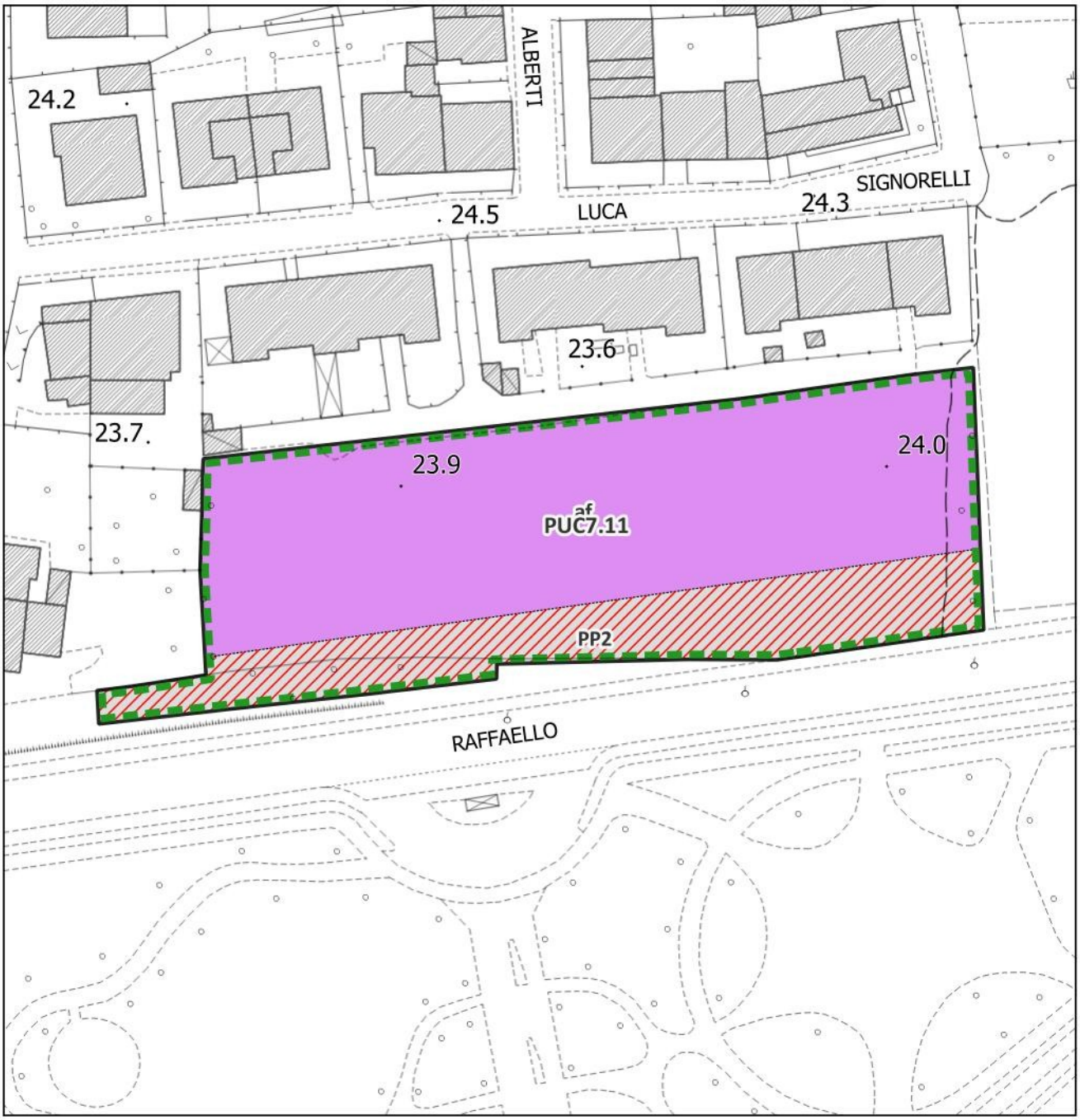
STATO ADOTTATO



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

[247] Modificato a seguito di osservazione n. 35 e 67

STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE

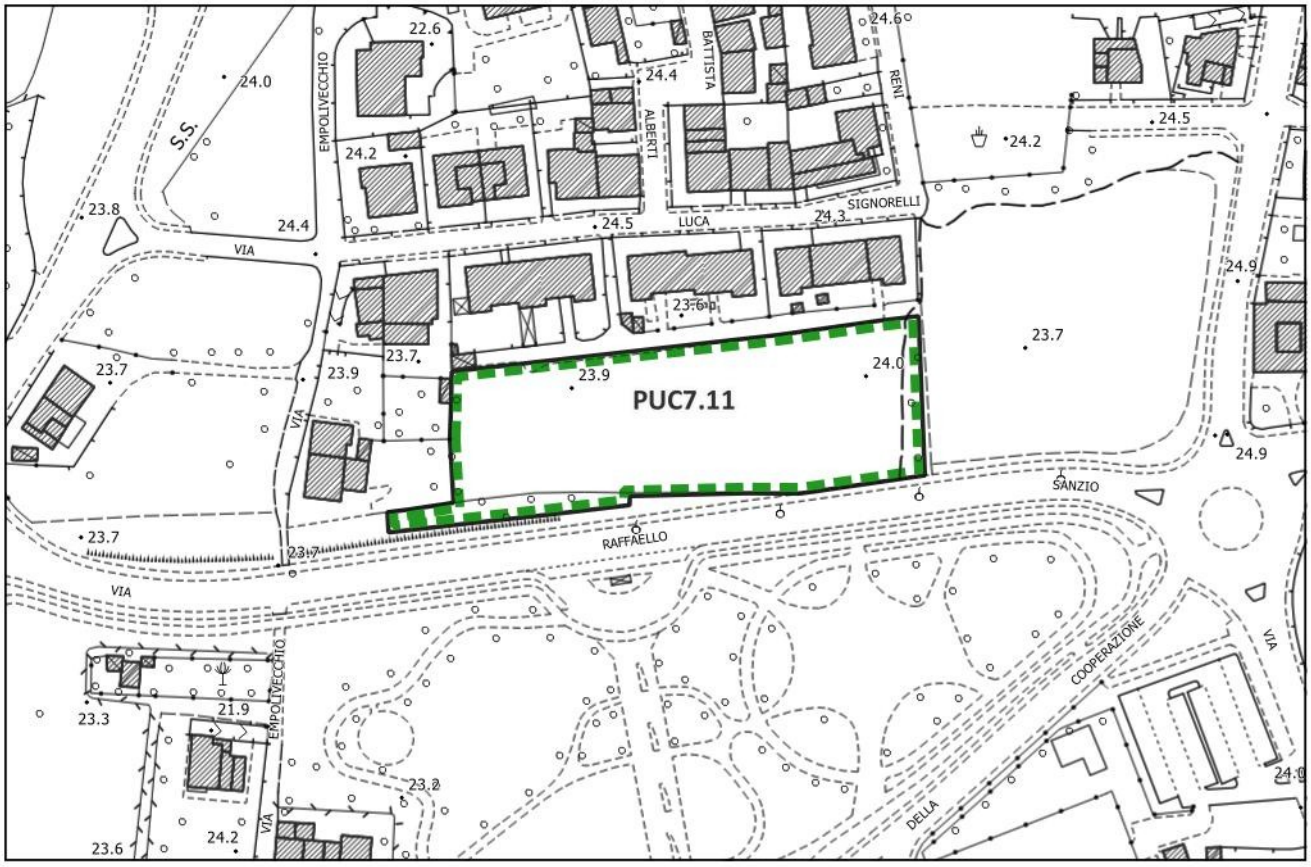


	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	~~verde stradale~~

	PP2 – parcheggio pubblico di progetto



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto urbano della località.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale. L'area ricade in zona territoriale omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968. [248]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	~~5.406~~ 5.195 mq
Superficie Fondiaria (SF):	3.763 mq (af)
Superficie Edificabile (SE):	1.500 mq
Indice di Copertura (IC):	35 %
Altezza del fronte (HF):	10,50 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	~~50 %~~ 60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [249]
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliari, a schiera, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	~~5.406~~ 5.195 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi Pubblici di progetto (PP2):* minimo ~~1.500~~ 1.432 mq

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [250]

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

L'intervento è subordinato alla cessione alla Pubblica Amministrazione delle seguenti opere pubbliche:

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a ~~1.500~~ 1.432 mq. In sede di redazione del PUC dovranno essere definiti gli accessi del parcheggio su Via Sanzio utilizzando porzione del verde stradale esistente sulla stessa.

[248] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[249] Modificato a seguito di osservazione n. 60
[250] Modificato a seguito di osservazione n. 0

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

La quantità di dotazioni di parcheggio pubblico (PP2) dovrà essere verificata con il DM 1444/68 in base alle categorie funzionali scelte tra quelle del **punto 3** (destinazioni ammesse). Qualora dalla verifica risultasse che le quantità richieste da DM siano superiori a quelle previste dalla presente scheda norma la/le dotazione dovrà essere realizzata con le quantità previste dal DM. Nel caso in cui dalla verifica risultasse invece che le quantità previste dalla scheda norma siano maggiori a quelle del DM la differenza potrà essere monetizzata.[251]

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate.

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

Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nelle linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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

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

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

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione e alberature stradali, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;

[251] Modificato a seguito di osservazione n. 0

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

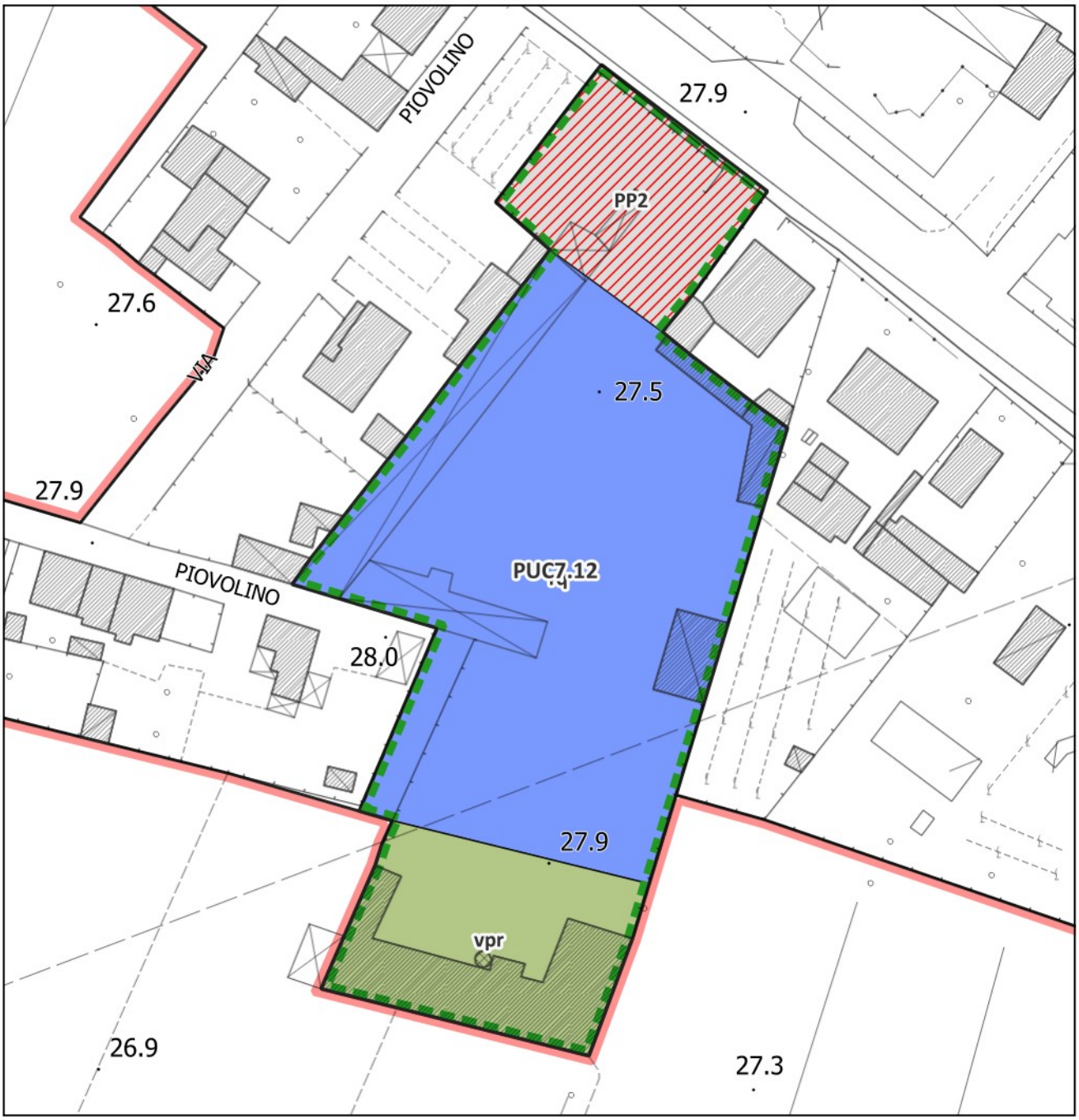
L'intervento potrà inoltre perseguire ulteriori soluzioni NBS sulle restanti aree del comparto e sulla realizzazione dei nuovi edifici, con le finalità di cui al comma 7 dell'articolo 64 delle NTA del PO.

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

PUC 7.12 – Loc. Empoli – Via Piovola

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



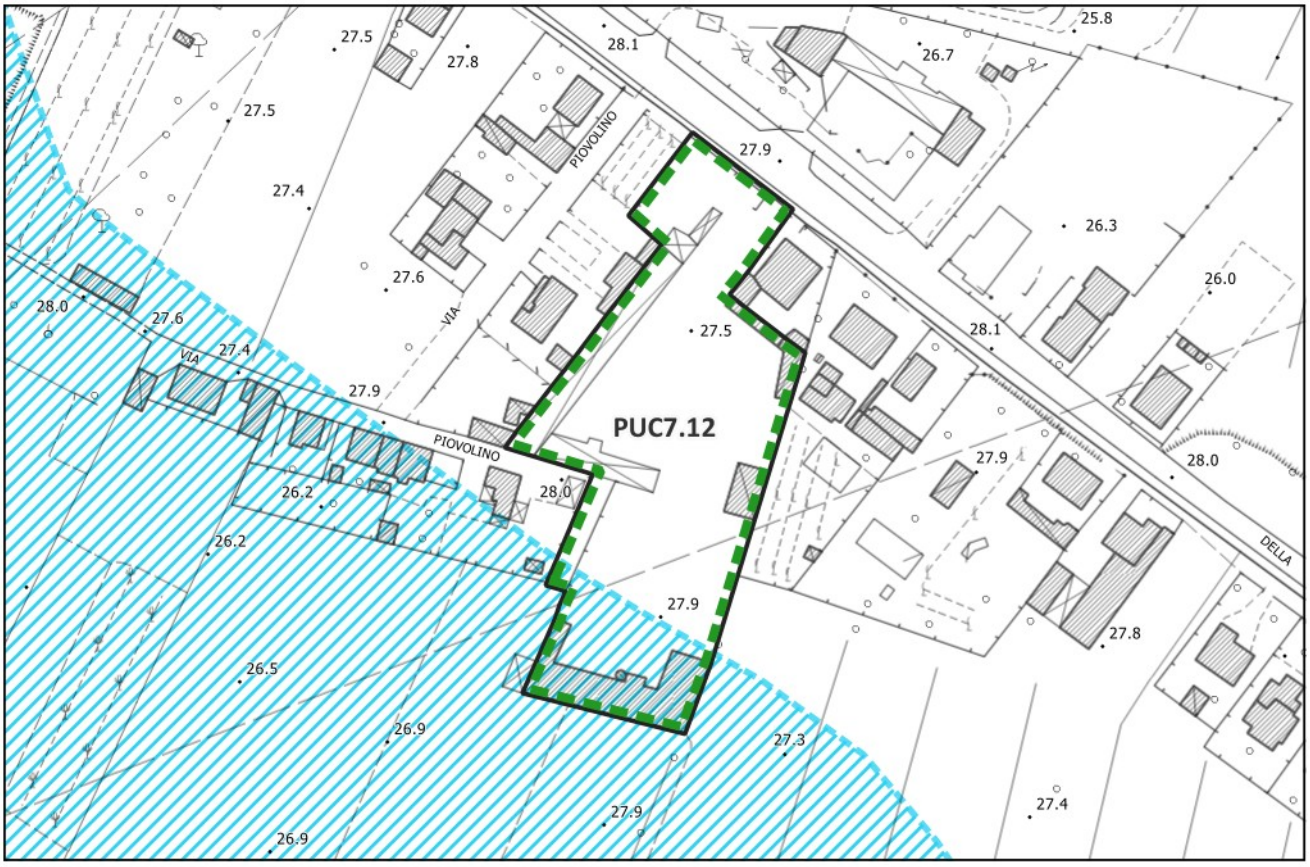
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso
	vpr – verde privato

	PP2 – parcheggio pubblico di progetto



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'area migliorando la qualità urbana anche tramite demolizione di fabbricati incongrui rispetto al contesto e ricostruzione con destinazioni compatibili in zona.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

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 conclusione del procedimento, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L.241/90.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale. L'area ricade in zona territoriale omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968. [252]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	6.875 mq
Superficie Fondiaria (SF):	5.915 mq (rq + vpr)
Superficie Edificabile (SE):	~~1.100~~ 1.350 mq di *riuso* [253]
Indice di Copertura (IC):	35 %
Altezza del fronte (HF):	7,00 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	~~50 %~~ 60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [254]
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliari, a schiera, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	6.875 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi Pubblici di progetto (PP2):* minimo 900 mq

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [255]

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

[252] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[253] Modificato a seguito di osservazione n. 114
[254] Modificato a seguito di osservazione n. 60
[255] Modificato a seguito di osservazione n. 0

L'intervento è subordinato alla cessione alla Pubblica Amministrazione delle seguenti opere pubbliche:

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 900 mq.

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

La quantità di dotazioni di parcheggio pubblico (PP2) dovrà essere verificata con il DM 1444/68 in base alle categorie funzionali scelte tra quelle del **punto 3** (destinazioni ammesse). Qualora dalla verifica risultasse che le quantità richieste da DM siano superiori a quelle previste dalla presente scheda norma la/le dotazione dovrà essere realizzata con le quantità previste dal DM. Nel caso in cui dalla verifica risultasse invece che le quantità previste dalla scheda norma siano maggiori a quelle del DM la differenza potrà essere monetizzata. [256]

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La *nuova edificazione* derivante dal recupero dei volumi esistenti, anche con demolizione e ricostruzione, è ammessa all'interno dell'area indicata come "**rq**" nello schema grafico; la trasformazione è subordinata alla certificazione dell'avvenuta bonifica se necessaria ed è condizionata dal rispetto della destinazione indicata nella certificazione medesima. Per la **SE** di ***Riuso*** indicata al precedente **paragrafo 4**, alla domanda di PUC dovrà essere verificata la reale consistenza della SE legittima esistente. Nel caso in cui tale valore sia inferiore a quello indicato nella Scheda Norma, è ammesso il recupero della SE legittima verificata; in alternativa si applica il valore indicato dalla Scheda Norma. [257]

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate.

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

Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nelle linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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

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

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

[256] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[257] Modificato a seguito di osservazione n. 114

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione, alberature stradali e forestazione urbana, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS;

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

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto insediativo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti esistenti, tutelando così la transizione tra area urbana e territorio rurale, in coerenza con l'***obiettivo 1 e 3*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

  Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

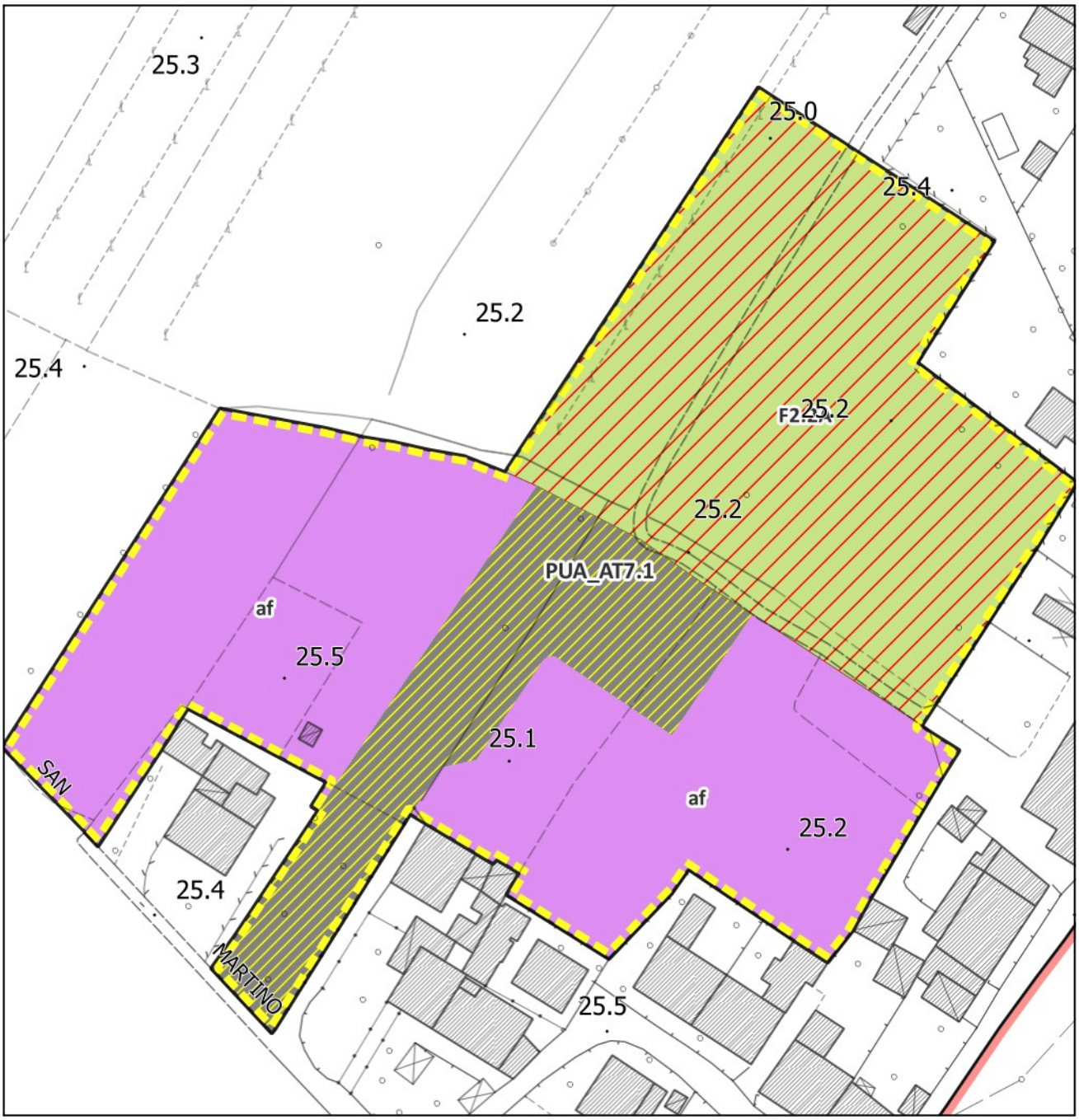
La nuova edificazione non dovrà compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **c)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

L'area a **verde privato** e le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acquea, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

PUA_AT 7.1 – Loc. Empoli – Via Serravalle a S. Martino [258]

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.4 – Disciplina del territorio urbano

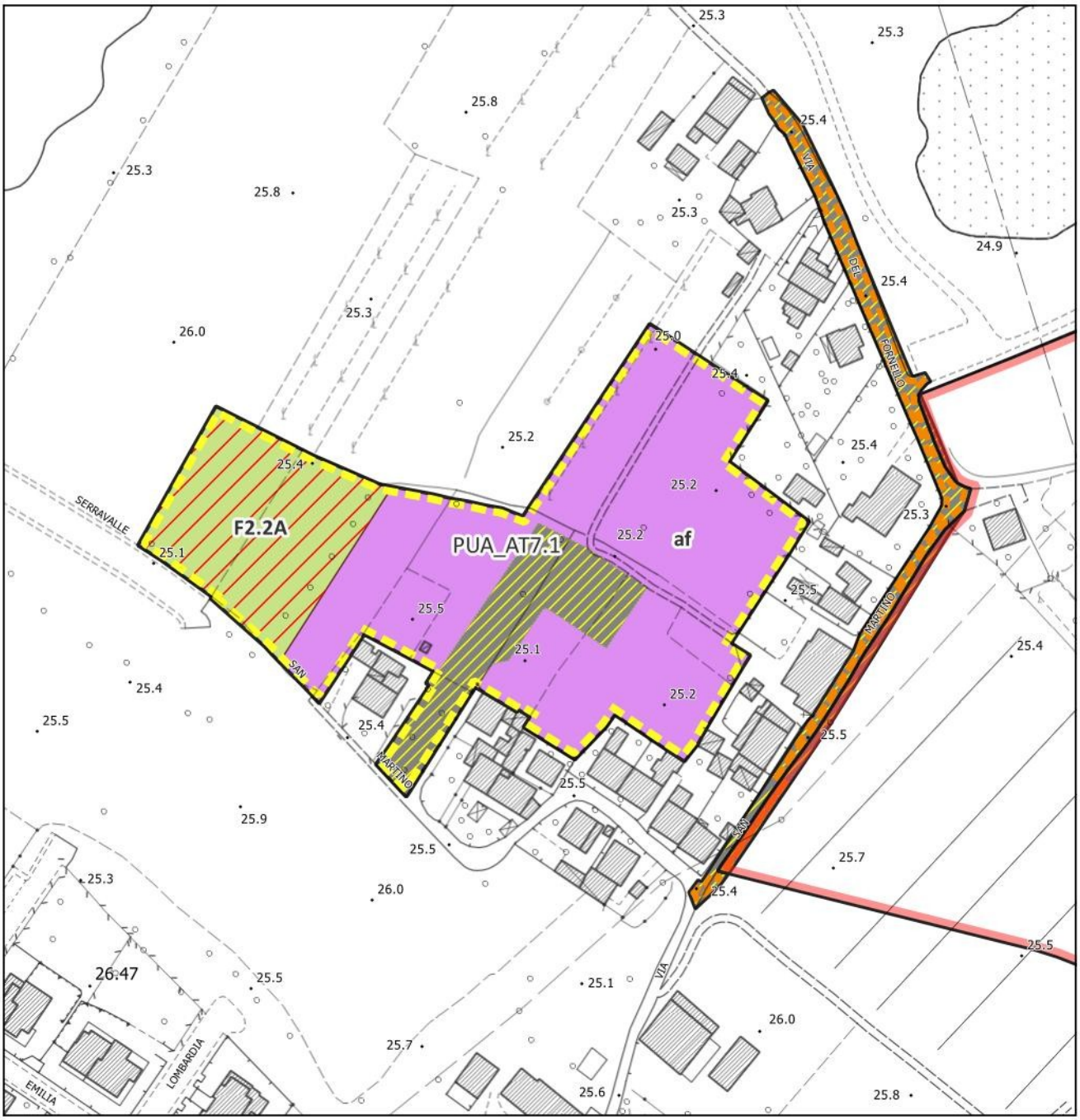
STATO ADOTTATO



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

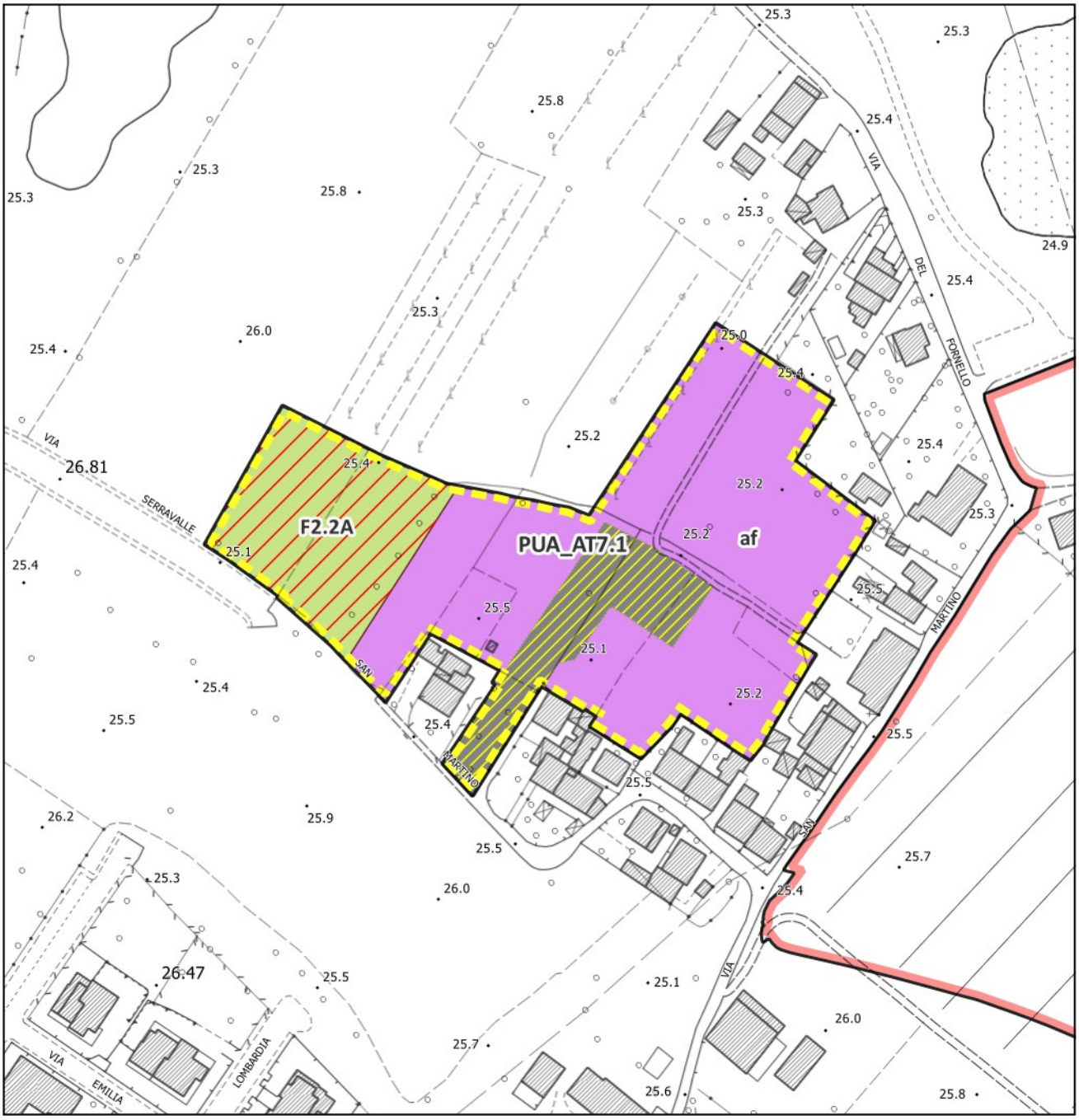
[258] Modificato a seguito di osservazione n. 147 e 201

STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE A SEGUITO DELLA RIADOZIONE [259]



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

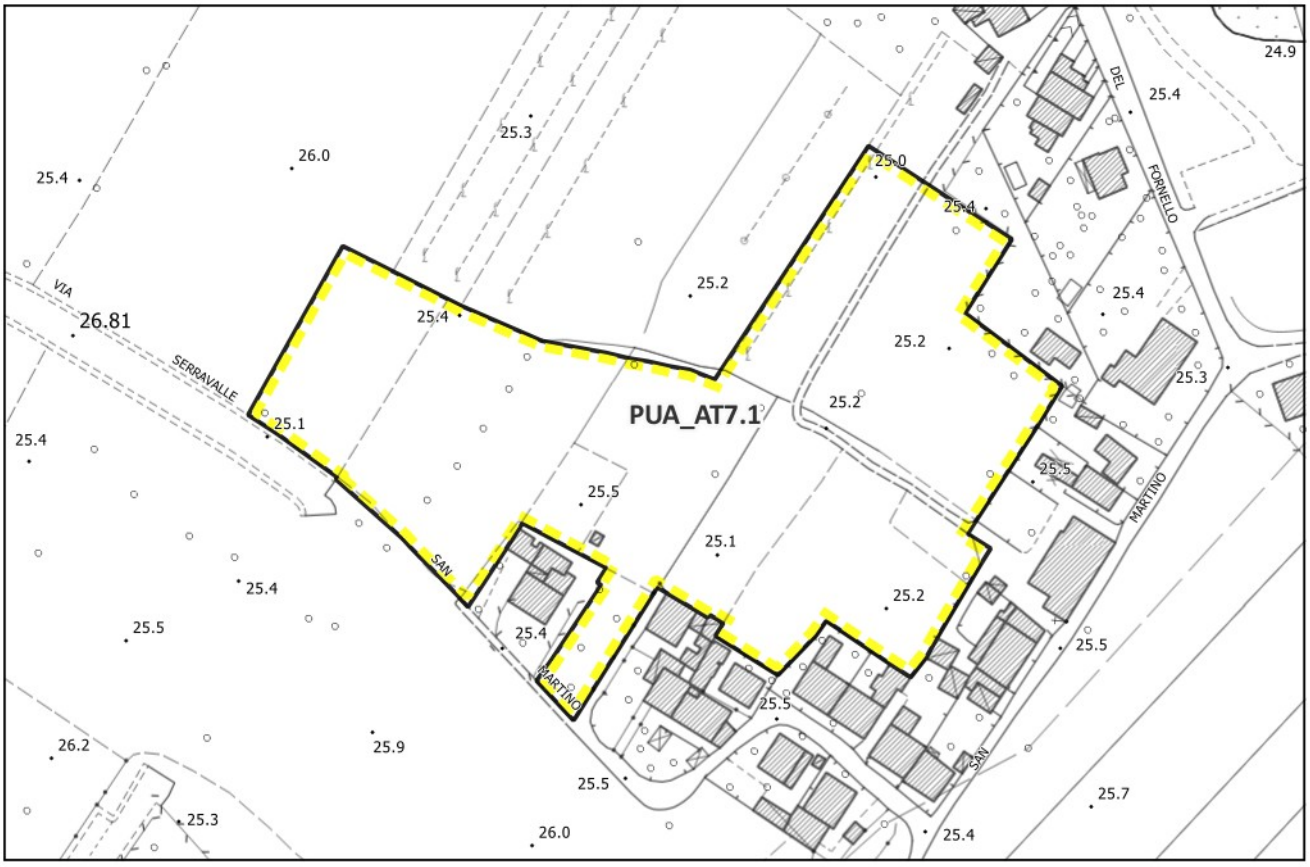
	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	F2.2A – verde attrezzato di progetto

	Viabilità pubblica e parcheggio pubblico di progetto
	~~Area extracomparto~~

[259] Modificato a seguito dell'osservazione n. 17 e 18 (a seguito della riadozione)



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo della località per ricomporre e completare i tessuti edilizi dell'abitato esistente.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE [260]

~~Fino alla vigenza della "*Variante al R.U. per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014*" approvata con Del. C.C. n.122 del 25/11/2019, sono ammessi gli interventi previsti dalla Scheda Norma **PUA 6.2** riportata nella stessa.~~

~~Alla decadenza della Variante al R.U. di cui sopra,~~ Si attuano gli interventi previsti dalla presente scheda norma attraverso preventiva approvazione di un Piano Attuativo (PUA), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo quanto disposto dall'art. 107 della L.R. 65/2014 dell'art. 51.1.3 delle NTA.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale. L'area ricade in zona territoriale omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968. [261]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	~~12.582~~ 15.761 mq
Superficie Fondiaria (SF):	~~5.803~~ 10.379 mq (af)
Superficie Edificabile (SE):	~~4.023~~ 5.000 mq
Indice di Copertura (IC):	30%
Altezza del fronte (HF):	10,50 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	~~45%~~ 60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [262]
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliari, a schiera, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	12.582 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi pubblici di progetto (PP2):* 530 mq minimo *Verde attrezzato di progetto (F2.2A):* ~~4.500~~ 3.460 mq minimo *Viabilità pubblica di progetto:* da quantificare in sede di Piano Attuativo. ~~*Viabilità pubblica di progetto extracomparto:* da quantificare in sede di convenzione con la Pubblica Amministrazione~~. [263]

[260] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[261] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[262] Modificato a seguito di osservazione n. 60, 147 e 201
[263] Modificato a seguito dell'osservazione n. 17 e 18 (a seguito della riadozione)

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [264]

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

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

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 530 mq da individuare in sede di redazione del Piano Attuativo;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a ~~4.500~~ 3.460 mq da collegare a Via San Martino a Serravalle da un percorso pedonale e per la realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica;
- viabilità pubblica di progetto da quantificare in sede di redazione del Piano Attuativo;
- ~~sistemazione e ampliamento di Via S. Martino – Via del Fornello, comprensiva della realizzazione della fognatura, come opera extracomparto come indicato nello schema progettuale. L'effettiva quantificazione delle opere stradali e della fognatura da realizzare sarà fatta in sede di progetto di Piano Attuativo~~. [265]

L'individuazione del ~~verde attrezzato di progetto (F2.2A),~~ del tracciato della viabilità e parcheggio di progetto è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del Piano Attuativo, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

Le quantità di dotazioni di verde pubblico (F2.2) parcheggio pubblico (PP2) dovranno essere verificate con il DM 1444/68 in base alle categorie funzionali scelte tra quelle del **punto 3** (destinazioni ammesse). Qualora dalla verifica risultasse che le quantità richieste da DM siano superiori a quelle previste dalla presente scheda norma la/le dotazione dovrà essere realizzata con le quantità previste dal DM. Nel caso in cui dalla verifica risultasse invece che le quantità previste dalla scheda norma siano maggiori a quelle del DM la differenza potrà essere monetizzata**.** [266]

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

~~La convenzione dovrà inoltre stabilire le modalità di acquisizione delle aree extracomparto e la realizzazione delle opere pubbliche che ricadono su di esse secondo quanto indicato all'art. 51.1.6 delle NTA del PO~~. [267]

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

I nuovi edifici dovranno garantire, attraverso l'applicazione di parametri e tipologie adeguati, un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del contesto circostante, tenendo conto del tessuto edilizio esistente. Inoltre dovrà essere prestata particolare attenzione alla sistemazione delle aree pertinenziali esterne a contatto con le aree agricole.

[264] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[265] Modificato a seguito dell'osservazione n. 17 e 18 (a seguito della riadozione)
[266] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[267] Modificato a seguito dell'osservazione n. 17 e 18 (a seguito della riadozione)

Le aree a verde pubblico devono essere progettate ai sensi dell'art. 34.4 e art. 64 delle NTA, ed essere dotate di spazi ricreativi e di gioco per il tempo libero.

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

Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nelle linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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

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

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

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione, alberature stradali e forestazione urbana, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS;

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

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

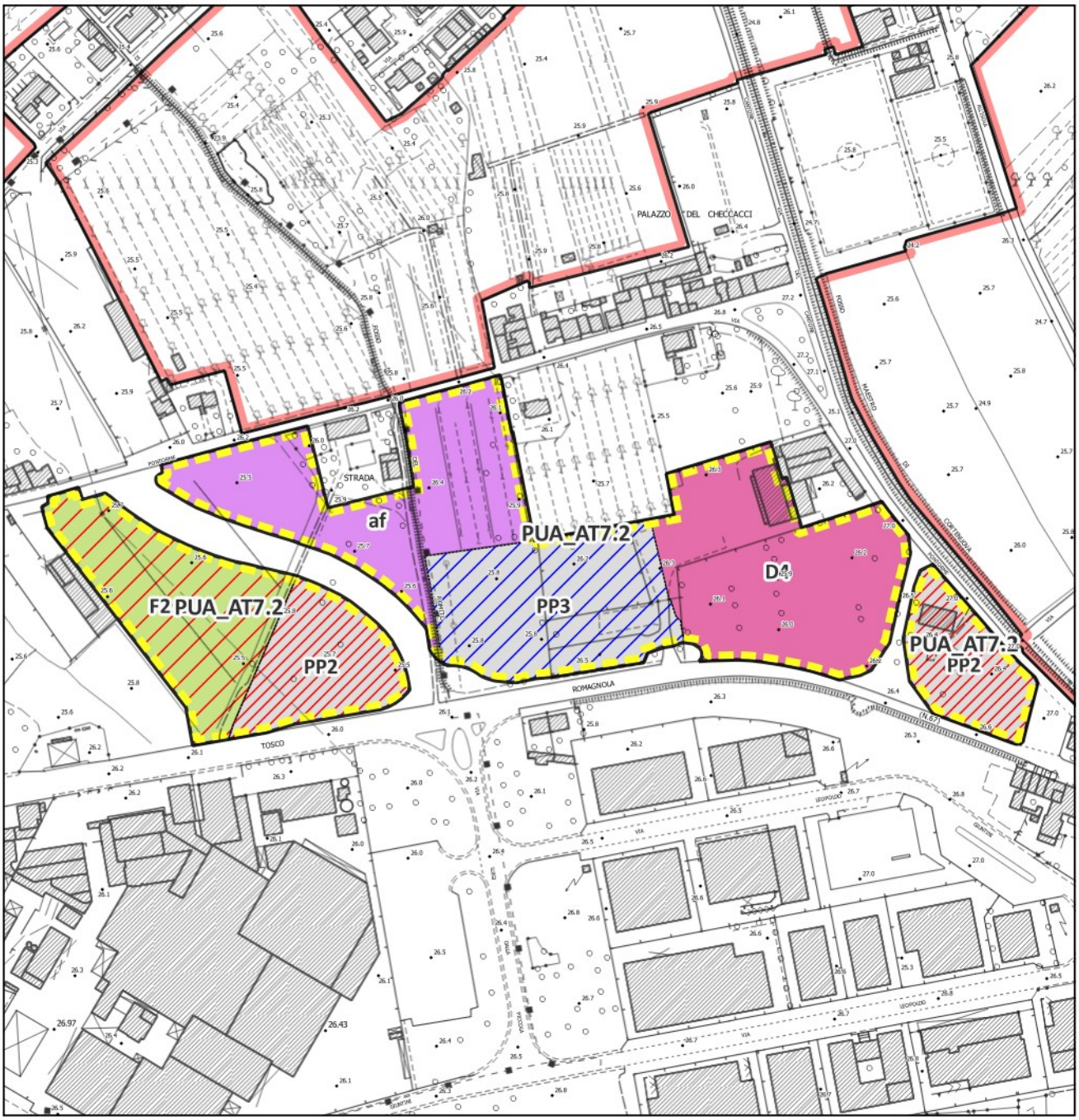
Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto insediativo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti esistenti, tutelando così la transizione tra area urbana e territorio rurale, in coerenza con l'***obiettivo 1 e 3*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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

PUA_AT 7.2 – Loc. Empoli – Strada Statale 67 [268]

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

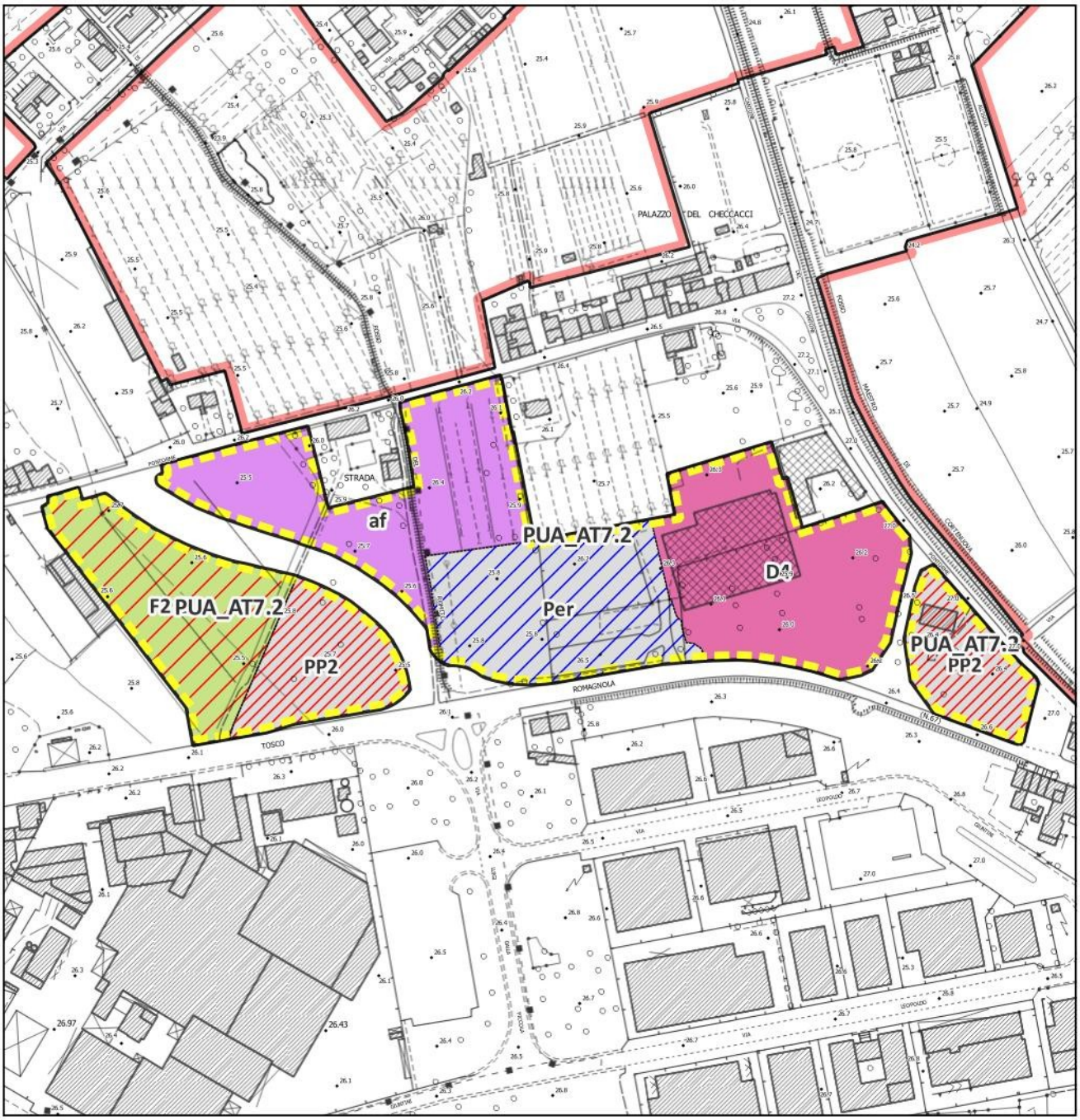
STATO ADOTTATO



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:4.000

[268] Modificato a seguito di osservazione n. 189 e del contributo n. 184

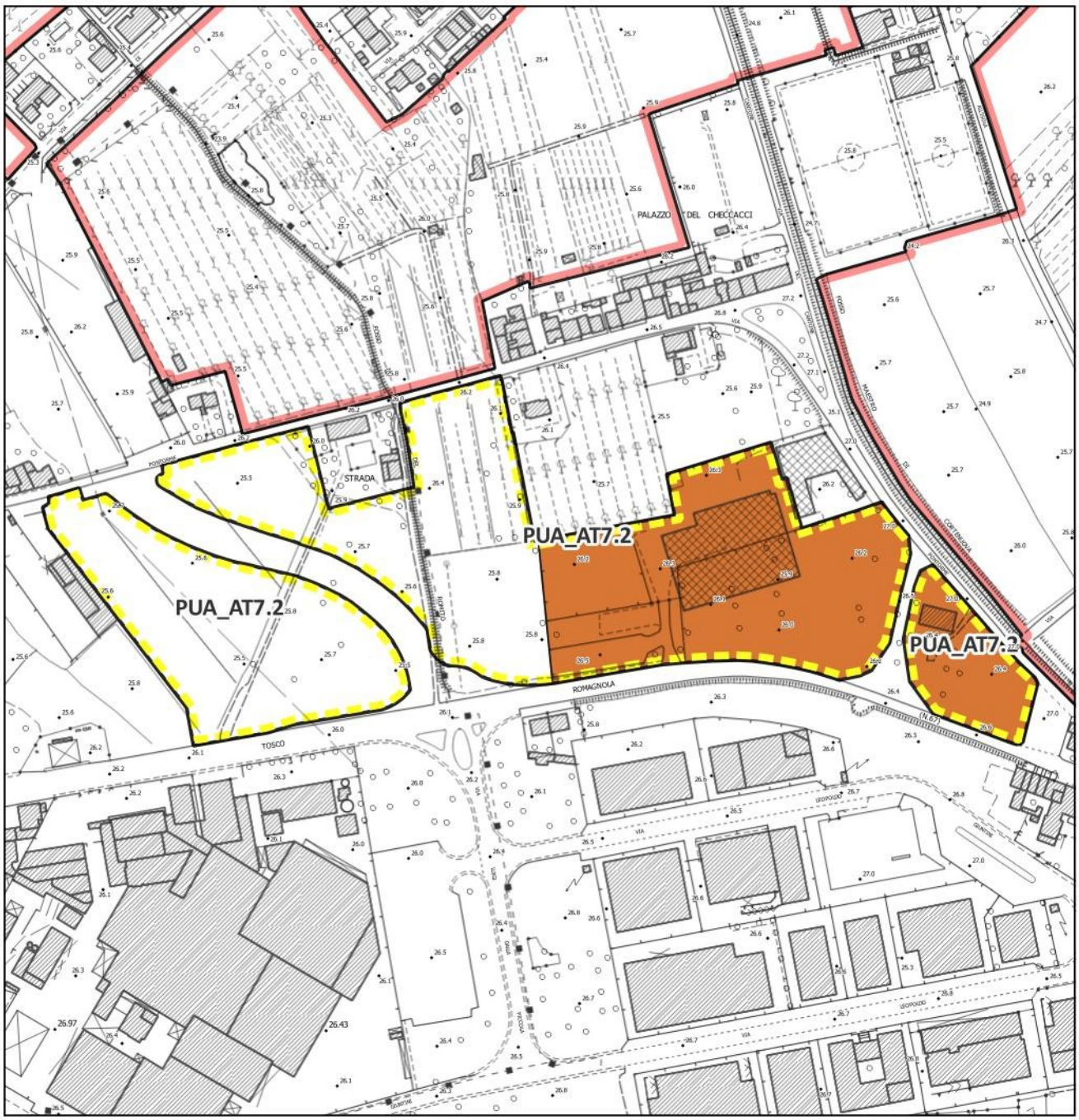
STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:4.000

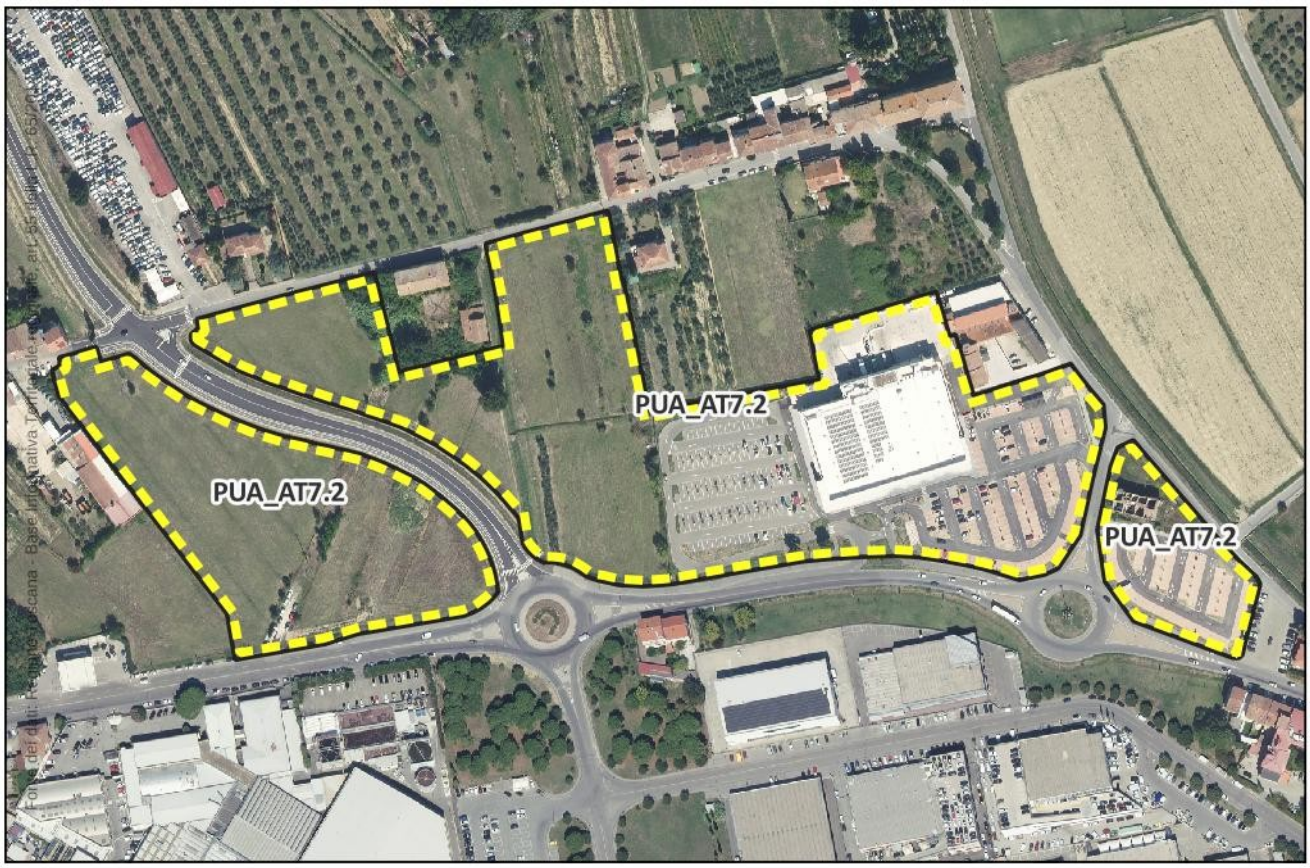
	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	PP2 – parcheggio pubblico di progetto
	~~PP3 – parcheggio privato~~ Per – Aree pertinenziali private

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

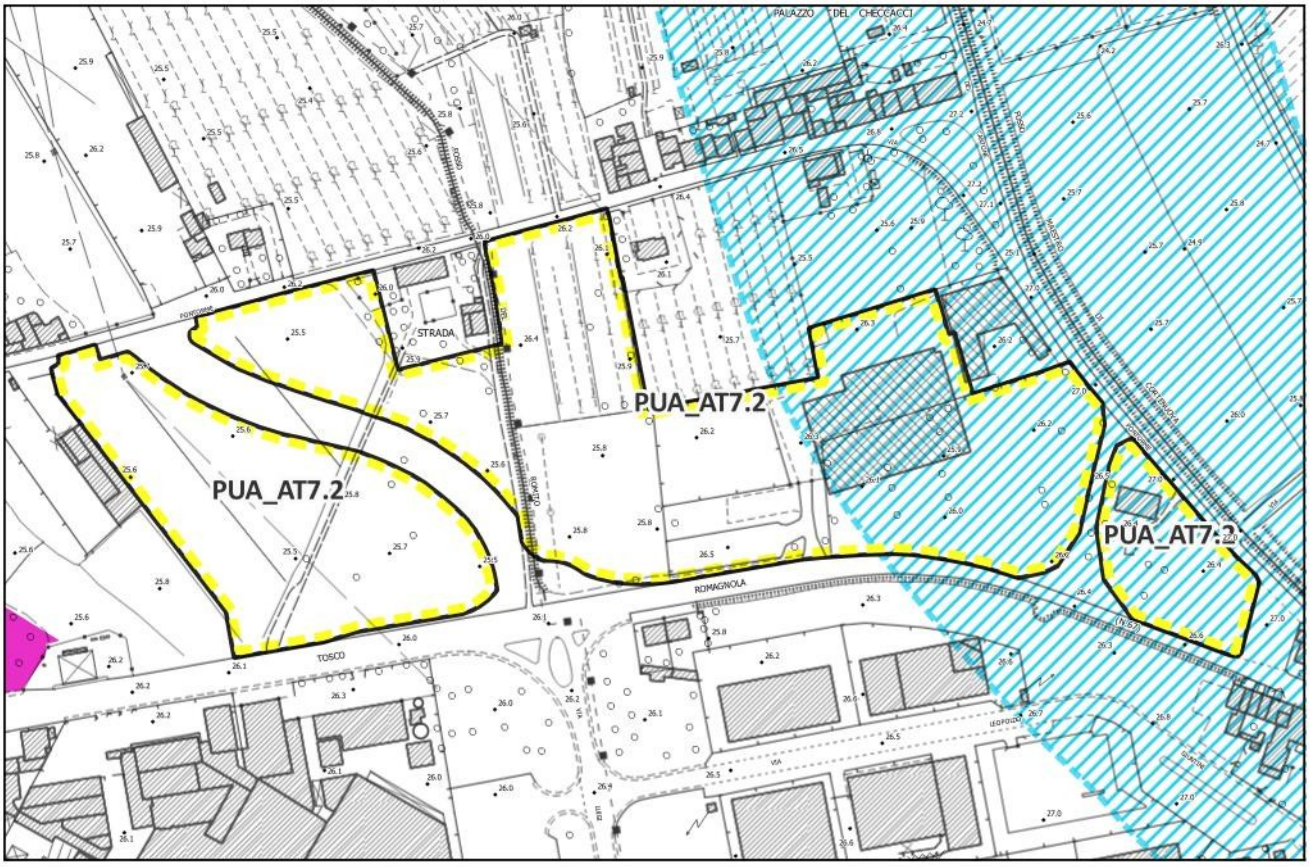


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:4.000

	Aree oggetto di Piano Attuativo Convenzionato



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:4.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:4.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è commerciale all'ingrosso, commerciale al dettaglio e medie strutture di vendita, direzionale-servizi. L'area ricade in zona territoriale omogenea D ai sensi del D.M. 1444/1968. [269]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	70.413 mq
Superficie Fondiaria (SF):	16.038 mq (area af)
Superficie Edificabile (SE):	4.000 mq per destinazione commerciale (*nuova edificazione)*, 500 mq per direzionale-servizi (*riuso*)
Indice di Copertura (IC):	50 %
Altezza del fronte (HF):	10 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	65 % (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [270]
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi pubblici di progetto (PP2):* 12.600 mq minimo *Verde attrezzato di progetto (F2.2A):* 11.900 mq minimo

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [271]

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

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

[269] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[270] Modificato a seguito di osservazione n. 60
[271] Modificato a seguito di osservazione n. 0

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 12.600 mq, comprensivi delle attuali aree a parcheggio oggetto di alienazione;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 11.900.

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

Il Piano Attuativo potrà stabilire una diversa disposizione e riperimetrazione della aree a parcheggio pubblico e degli spazi a verde pubblico sia esistenti che di progetto, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma e dalla convenzione in essere relativa alla precedente pianificazione attuativa.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra dovranno essere cedute all'amministrazione una volta realizzate. Le quantità di dotazioni di verde pubblico (F.2.2) e parcheggio pubblico (PP2) dovranno essere verificate con il DM 1444/68 in base alle categorie funzionali scelte tra quelle del **punto 3** (destinazioni ammesse). Qualora dalla verifica risultasse che le quantità richieste da DM siano superiori a quelle previste dalla presente scheda norma la/le dotazione dovrà essere realizzata con le quantità previste dal DM. Nel caso in cui dalla verifica risultasse invece che le quantità previste dalla scheda norma siano maggiori a quelle del DM la differenza potrà essere monetizzata**.** [272]

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

È ammessa la demolizione del fabbricato posto nell'area indicata come PP2 nello schema grafico, e sua ricostruzione in loco o nell'area "af" con destinazione direzionale-servizi. Nel caso la ricostruzione avvenga in loco, dovrà essere garantita la superficie minima di parcheggio pubblico di progetto individuando un'area all'interno del comparto di egual misura per compensare quella sottratta dalla ricostruzione del fabbricato e della sua pertinenza.

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

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi inedificati;
- 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;

[272] Modificato a seguito di osservazione n. 0

- l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.

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

Oltre ai parcheggi pubblici nella quantità indicata al paragrafo **5**, dovranno essere previsti parcheggi privati in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo le diverse destinazioni. Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

I parcheggi pubblici e privati dovranno essere arredati con piante nella misura minima di una pianta ogni 50 mq e con siepi ed alberature lungo il perimento esterno, impiegando materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale per ridurre le superfici impermeabili. Per la realizzazione dei parcheggi sia pubblici che privati è prescritto l'utilizzo delle **NBS** come riportato al **paragrafo 7**. [273]

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

Le aree a verde attrezzato F2.2A e a parcheggio pubblico PP2 poste a ovest di Via Serravalle dovranno essere realizzate secondo un disegno organico che valorizzi la fruizione dell'area, la permeabilità del suolo e l'impiego di soluzioni in linea con le "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" di cui al successivo paragrafo 7.

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

La suddivisione dello zoning interna all'ambito di trasformazione del Piano Attuativo riportata negli elaborati di Piano è da ritenersi non conformativa ma indicativa, nel rispetto delle prescrizioni della presente scheda. La suddivisione dello zoning e il suo esatto dimensionamento saranno definiti e maggiormente dettagliati all'interno del Piano Attuativo. L'area indicata come **af** potrà essere maggiormente dettagliata nella sua perimetrazione e individuazione all'interno del Piano Attuativo, purché siano mantenuti gli obiettivi strategici delle aree a destinazione pubblica, e siano rispettate le prescrizioni di fattibilità della presente Scheda Norma.

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

Il nuovo procedimento di VAS da attivare per la fase attuativa dell'intervento, oltre che dettagliare gli aspetti già individuati nelle Schede di Valutazione VAS del POC, dovrà analizzare con il necessario grado di approfondimento, gli aspetti legati alla viabilità, al rumore e al mantenimento della eventuale rete ecologica esistente.[274]

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

[273] Modificato a seguito di contributo n. 184

[274] Modificato a seguito del Parere Motivato di VAS

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione, alberature stradali e forestazione urbana, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS;
- Sistemi di coltivazione a scala urbana e peri-urbana, come orti sociali e food forest, di cui al punto 1.10 delle NBS.

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

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

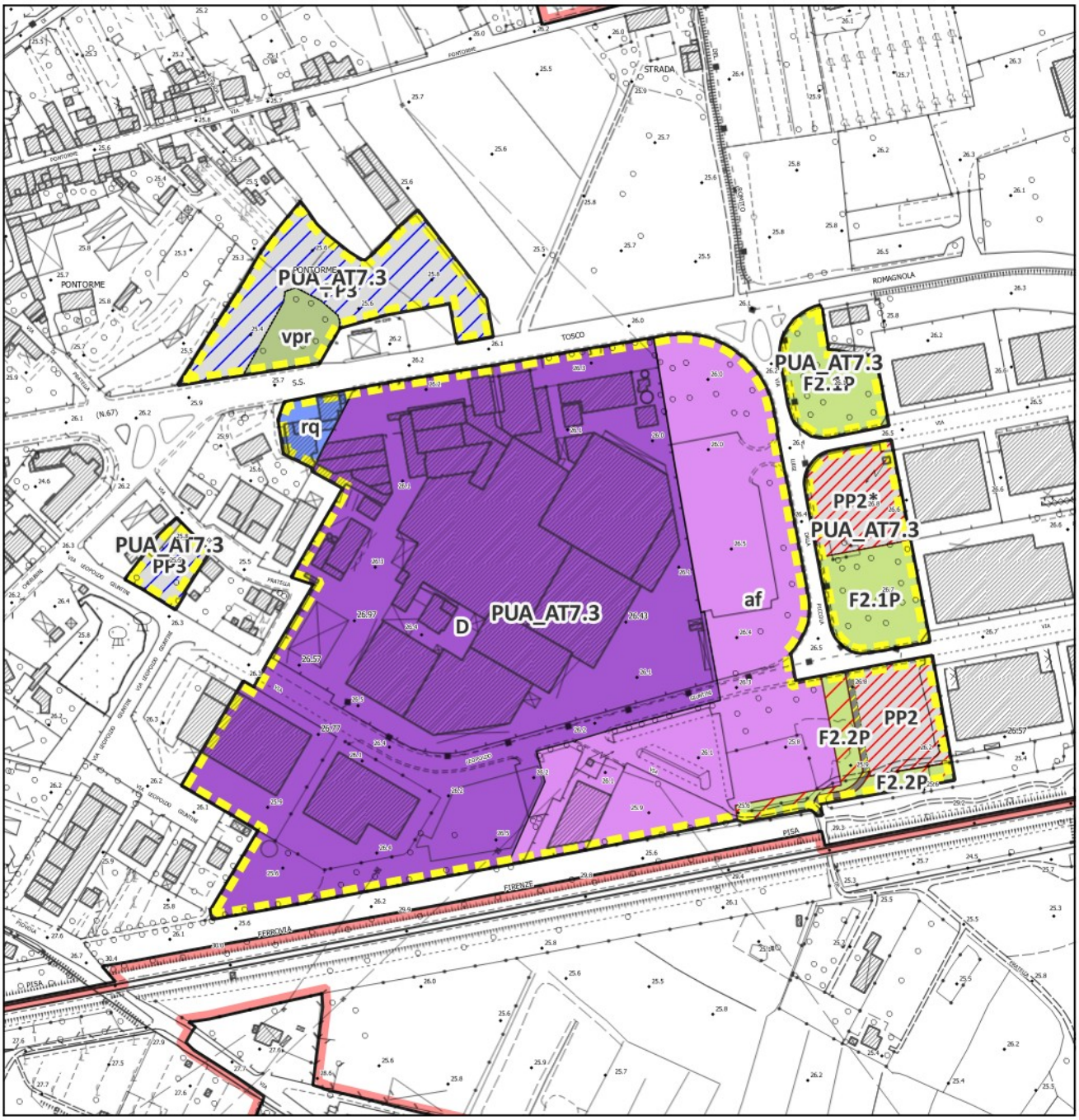
Il Piano Operativo recepisce la proposta di stralcio del Piano Strutturale Intercomunale dell'area boscata ai sensi dell'art. 142, c,1, lett. g, D.Lgs. 42/2004 da sottoporre alla conferenza paesaggistica.

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

PUA_AT 7.3 – Loc. Empoli – Via della Piccola [275]

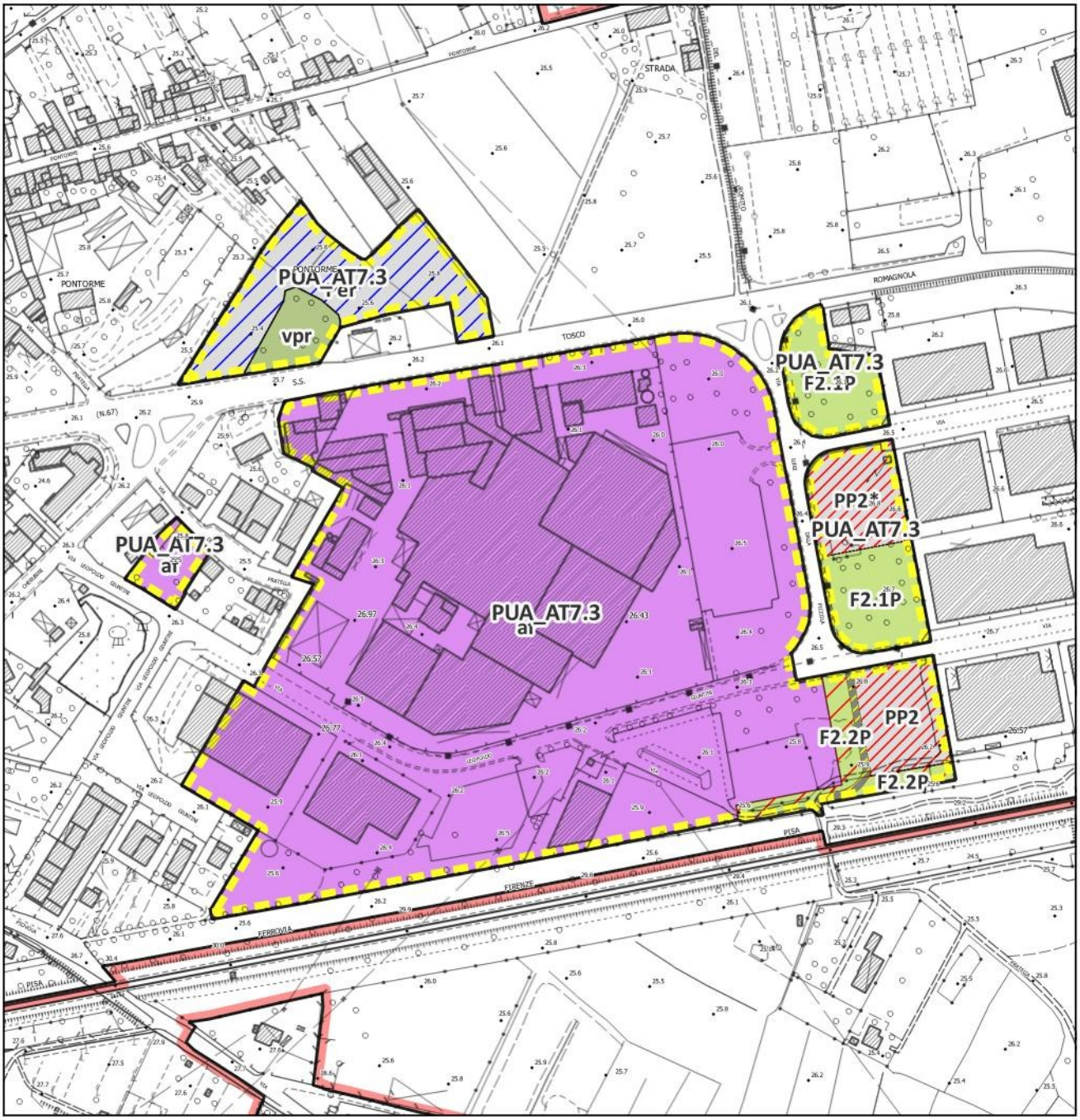
U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.2, 3.5 – Disciplina del territorio urbano

STATO ADOTTATO



[275] Modificato a seguito di osservazione n. 229

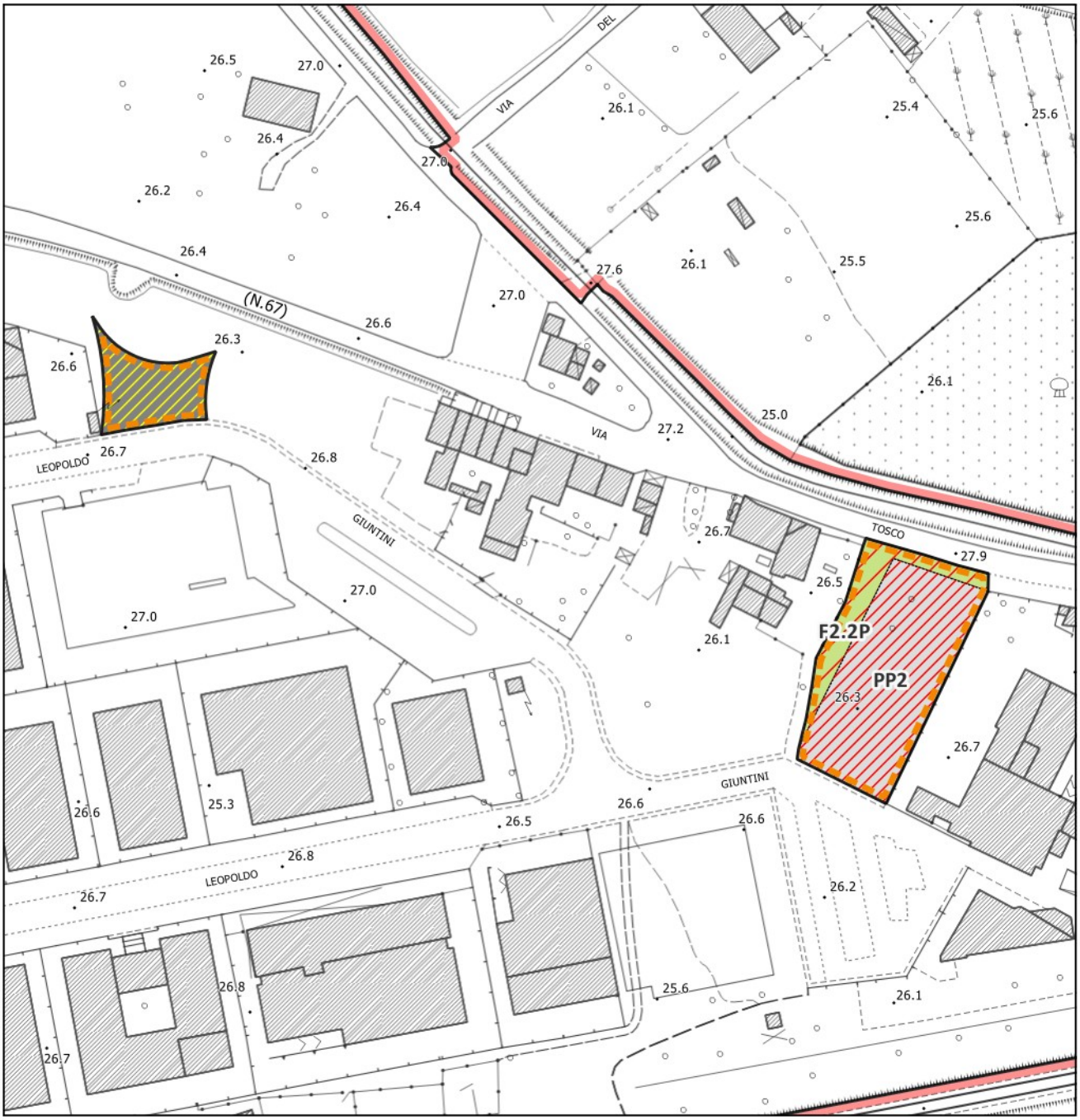
STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE



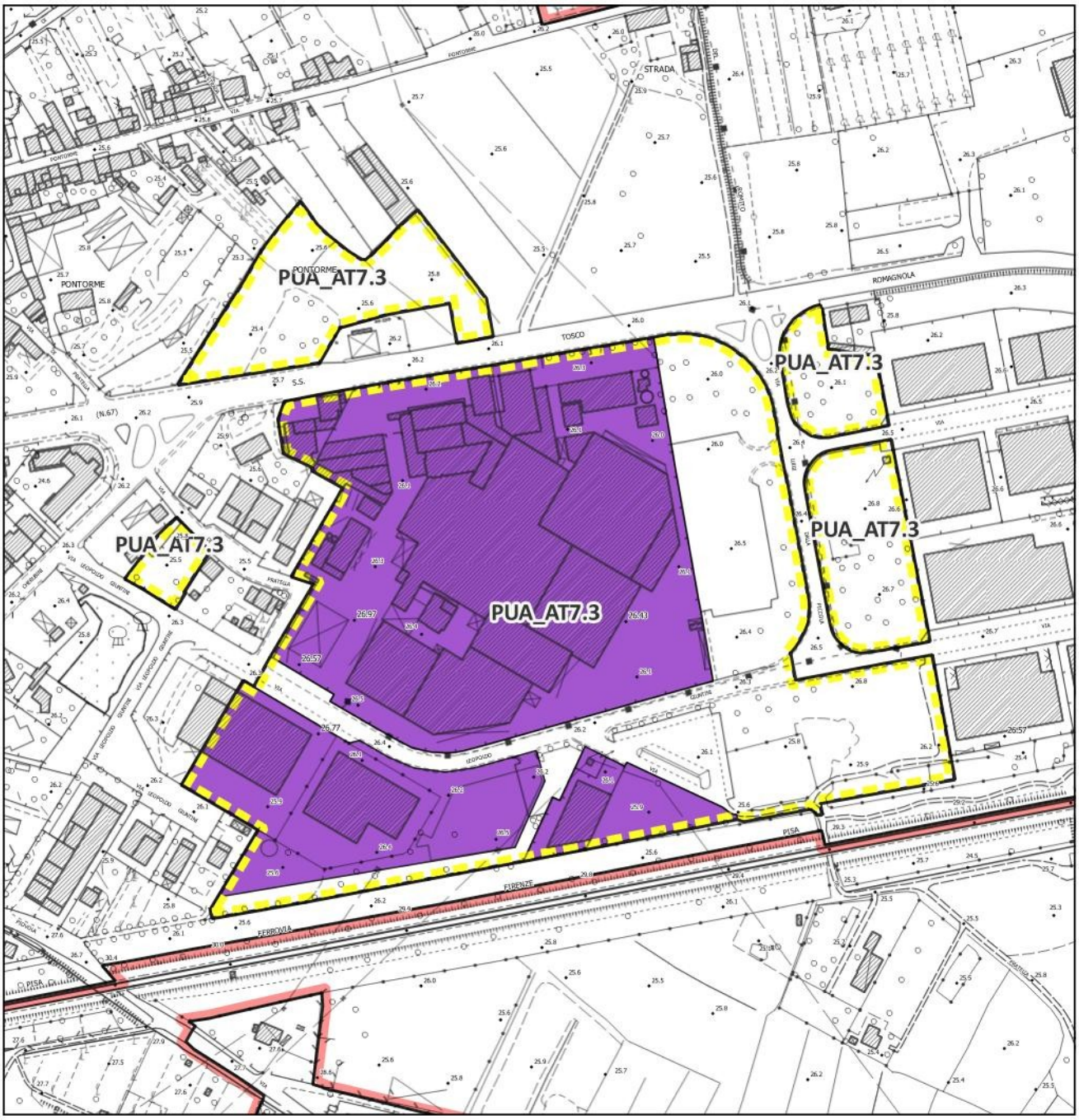
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:4.000

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

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

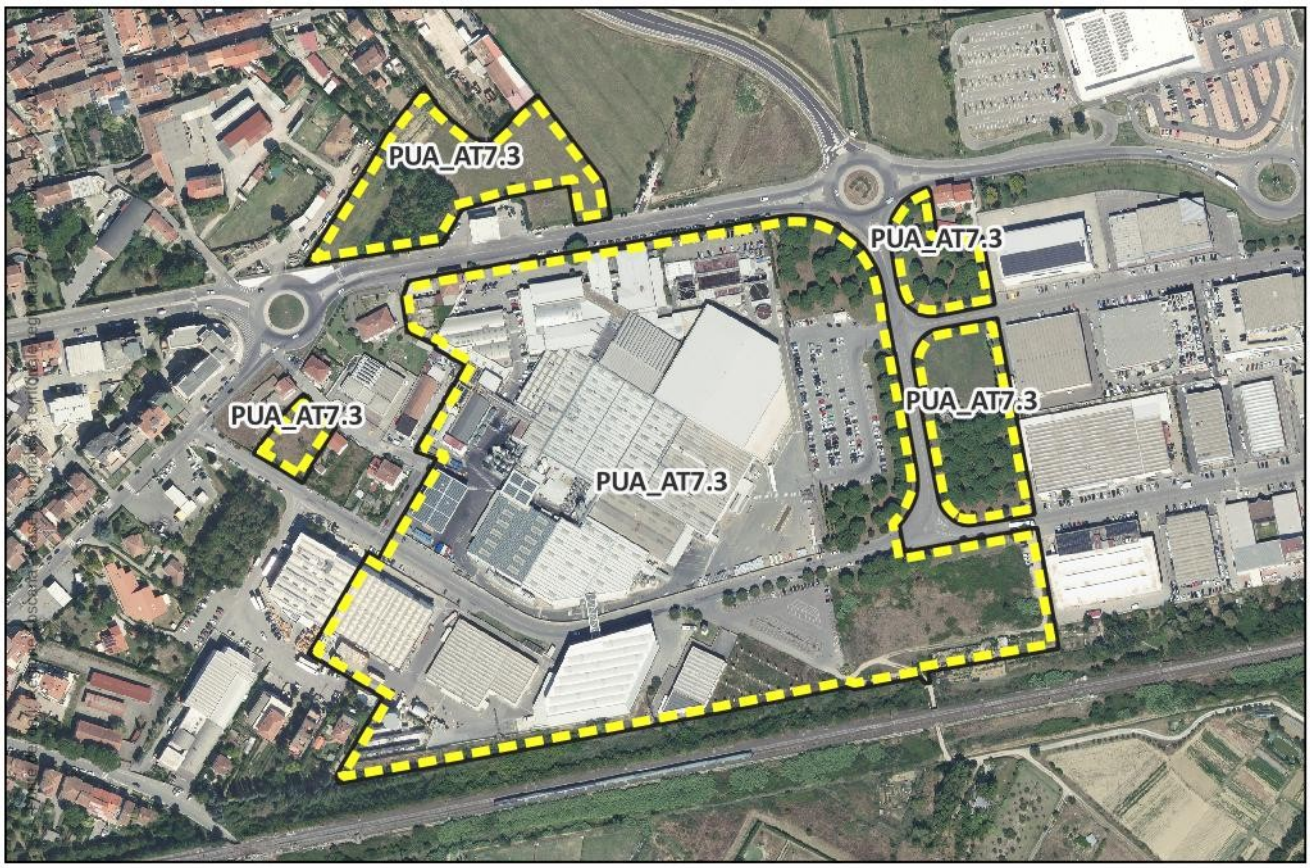


Inquadramento dell'area extracomparto – Scala 1:2.000

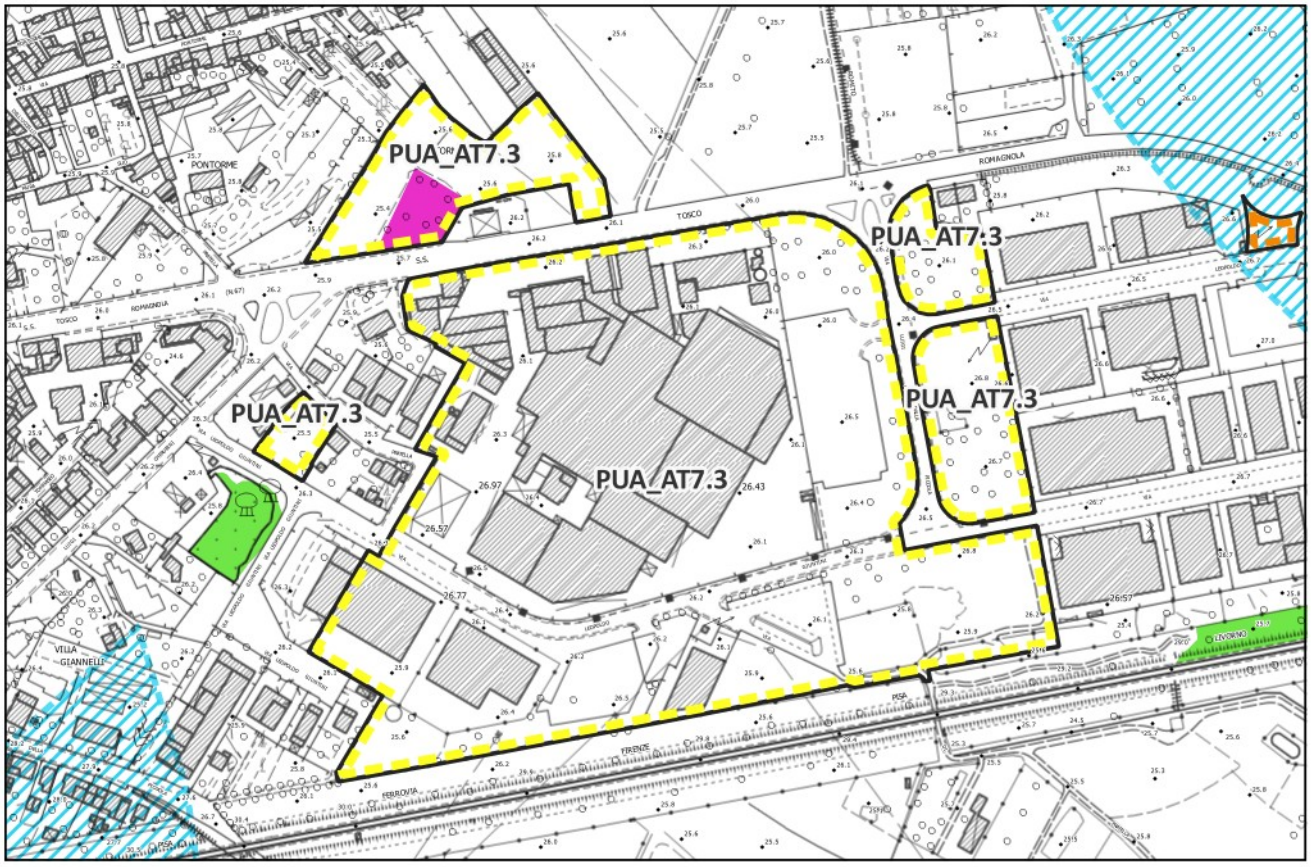


Inquadramento dell'attuale area produttiva – Scala 1:4.000

	Attuale area produttiva



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:5.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:5.000



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento prevede il potenziamento dell'attività produttiva specializzata situata nella piattaforma produttiva e per servizi di Pontorme. Congiuntamente all'ampliamento dell'attività, l'intervento prevede la ripianificazione delle aree pubbliche, con la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici, riammagliamento della viabilità della zona produttiva e ampliamento del Parco di Serravalle.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE [276]

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

In attesa della sottoscrizione della convenzione del Piano Attuativo, gli interventi ammessi sull'area si attuano tramite interventi edilizi diretti.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è produttivo-artigianale (F1.1, F1.2, F1.4, F5.1 di cui alla Tabella A delle NTA del PO), commerciale (di vicinato e all'ingrosso), direzionale – servizio. L'area ricade in zona territoriale omogenea D ai sensi del D.M. 1444/1968. [277]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI [278]

~~Parametri generali~~

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

Parametri ~~area "D" individuata nello schema grafico~~ sulle aree a destinazione produttiva esistenti fino alla sottoscrizione della convenzione del Piano Attuativo

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

Superficie Fondiaria (SF):	~~78.665 mq (area D)~~ 78.028 (attuale area produttiva)
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):	0,90
Indice di Copertura (IC):	65 %
Altezza del fronte (HF):	25 ml

[276] Modificato a seguito di osservazione n. 229
[277] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[278] Modificato a seguito di osservazione n. 229

Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	70 %
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi pubblici di progetto (PP2):* 0,05 mq/mq di SF *Verde pubblico di progetto (F2.2):* 0,05 mq/mq di SF

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

Superficie Fondiaria (SF):	~~76.198 mq (area D)~~ 78.028 (attuale area produttiva)
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):	0,80
Indice di Copertura (IC):	65 %
Altezza del fronte (HF):	25 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	70 % (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [279]
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi pubblici di progetto (PP2):* 0,05 mq/mq di SF *Verde pubblico di progetto (F2.2):* 0,05 mq/mq di SF

~~Parametri area "rq" individuata nello schema grafico~~

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

~~Parametri area "af" individuata nello schema grafico~~

Parametri in attuazione del Piano Attuativo

Superficie Territoriale (ST):	139.883 mq
Superficie Fondiaria (SF):	~~28.957~~ 111.580 mq (area af)
Superficie Edificabile (SE):	15.830 mq
Superficie Coperta (SC):	15.830 mq
Altezza del fronte (HF):	25,00 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	65 % (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [280]

[279] Modificato a seguito di osservazione n. 60
[280] Modificato a seguito di osservazione n. 60

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi pubblici di progetto (PP2):* 12.274 mq minimo *Verde primario di progetto (F2.2):* 2.555 mq minimo *Viabilità pubblica di progetto:* da quantificare in sede di Piano Attuativo.

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [281]

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE [282]

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

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 12.274 mq, comprensivi delle attuali aree a parcheggio oggetto di alienazione;
- Raccordo viario tra la rotatoria della S.S. 67 con Via Leopoldo Giuntini; l'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in fase di Piano Attuativo;
- Sistemazione e nuovo tracciato di Via Pratella, nonché sistemazione delle aree a verde primario (F2.2P) per una superficie minima di 2.555 mq; l'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in fase di Piano Attuativo.

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

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

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

Il Piano Attuativo potrà stabilire una diversa disposizione e riperimetrazione della aree a parcheggio pubblico e degli spazi a verde pubblico sia esistenti che di progetto, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra dovranno essere cedute all'amministrazione una volta realizzate. Le quantità di dotazioni di verde pubblico (F.2.2) e parcheggio pubblico (PP2) dovranno essere verificate con il DM 1444/68 in base alle categorie funzionali scelte tra quelle del **punto 3** (destinazioni ammesse). Qualora dalla verifica risultasse che le quantità richieste da DM siano superiori a quelle previste dalla presente scheda norma la/le dotazione dovrà essere realizzata con le quantità previste dal DM. Nel caso

[281] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[282] Modificato a seguito di osservazione n. 0 e 229

in cui dalla verifica risultasse invece che le quantità previste dalla scheda norma siano maggiori a quelle del DM la differenza potrà essere monetizzata**.**

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI [283]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1. ELEMENTI PRESCRITTIVI – ~~Zona "D"~~ sulle aree a destinazione produttiva esistenti fino alla sottoscrizione del Piano Attuativo

~~Nella zona indicata nello schema grafico come "D"~~ Nelle zone a destinazione produttiva esistenti, come indicato nello schema grafico, fino all'attuazione del Piano Attuativo della presente scheda norma, sono ammessi interventi di addizione volumetrica e di nuova edificazione secondo i parametri indicati al paragrafo **4**, oltre a interventi di demolizione e ricostruzione secondo la disciplina del Patrimonio Edilizio Esistente prevista dalle NTA del PO, funzionali all'attività esistente. Tali interventi sono ammessi tramite interventi diretti come indicato al precedente **paragrafo 2**.

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

[283] Modificato a seguito di osservazione n. 229

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

All'interno degli edifici esistenti, o oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione, è ammessa l'attività di mostra museale legata ai prodotti dell'attività, oltre alla destinazione direzionale-servizi e commerciale.

Dovranno essere previsti parcheggi privati in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo le diverse destinazioni. A seguito della riconfigurazione spaziale delle aree, l'eventuale eliminazione di parcheggi privati esistenti o in fase di realizzazione da permessi edilizi rilasciati dovrà essere compensata in altre aree interne al comparto, garantendo l'egual misura delle aree a parcheggio sottratte.

~~**6.2. ELEMENTI PRESCRITTIVI – Zona "rq"**~~

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

6.~~3~~ 2. ELEMENTI PRESCRITTIVI – Zona "af" in attuazione del Piano Attuativo

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

La progettazione degli interventi edilizi e degli spazi aperti dovrà perseguire gli indirizzi e obiettivi delle dotazioni di servizi avanzati simili ai modelli APEA, e dovrà essere garantita:

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi inedificati;
- 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.

All'interno degli edifici esistenti, dei nuovi interventi o oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione, è ammessa l'attività di mostra museale legata ai prodotti dell'attività, oltre alla destinazione direzionale-servizi e commerciale.

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

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

Nelle aree a parcheggio pubblico di progetto indicate nello schema grafico come ~~"PP2*"~~ **PP2** è ammessa la realizzazione di un parcheggio pubblico multipiano di altezza fino a 3 piani fuori terra coperti, con utilizzo anche della copertura, ovvero 4° piano, purché sia ricoperta con tettoie fotovoltaiche. L'effettiva individuazione dell'area idonea ad ospitare il parcheggio a multipiano sarà definita in sede di Piano Attuativo.

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

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

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

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

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

È ammessa la realizzazione di una passerella pedonale sopraelevata su Via Tosco-Romagnola che colleghi l'area dell'insediamento produttivo con l'area pertinenziale privata a nord della strada, previa autorizzazione dell'Ente gestore del tratto stradale.

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

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione, alberature stradali e forestazione urbana, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, di cui al punto 1.4 delle NBS;
- Sistemi di coltivazione a scala urbana e peri-urbana, come orti sociali e food forest, di cui al punto 1.10 delle NBS.

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

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

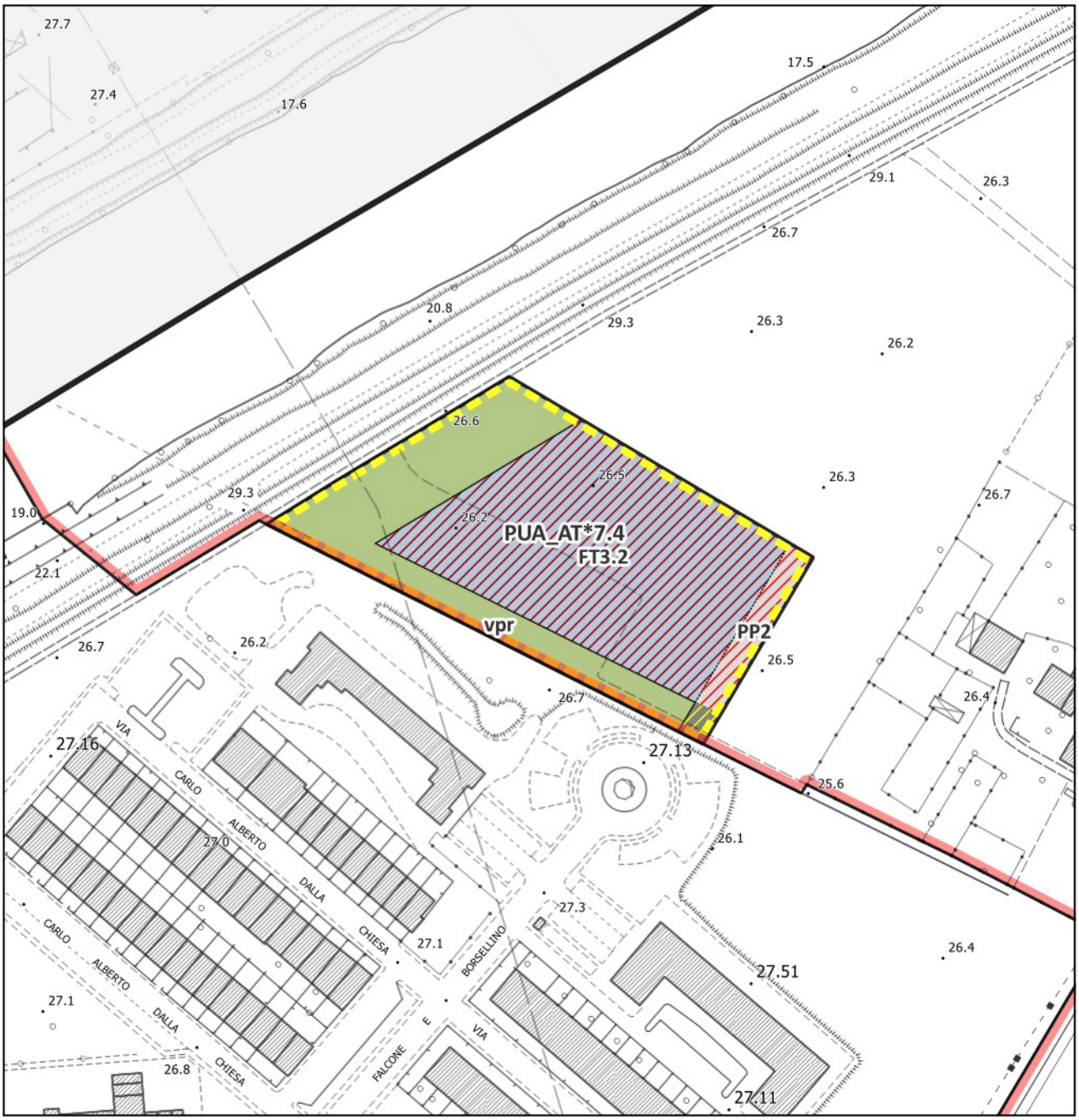
Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto produttivo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione della piattaforma produttiva esistenti e tutelando così le visuali che si hanno verso il territorio circostante, in coerenza con l'***obiettivo 1 e 3***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

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

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

PUA_AT* 7.4 – Loc. Empoli – Via Falcone e Borsellino

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n. 2.1 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.4 – Disciplina del territorio urbano



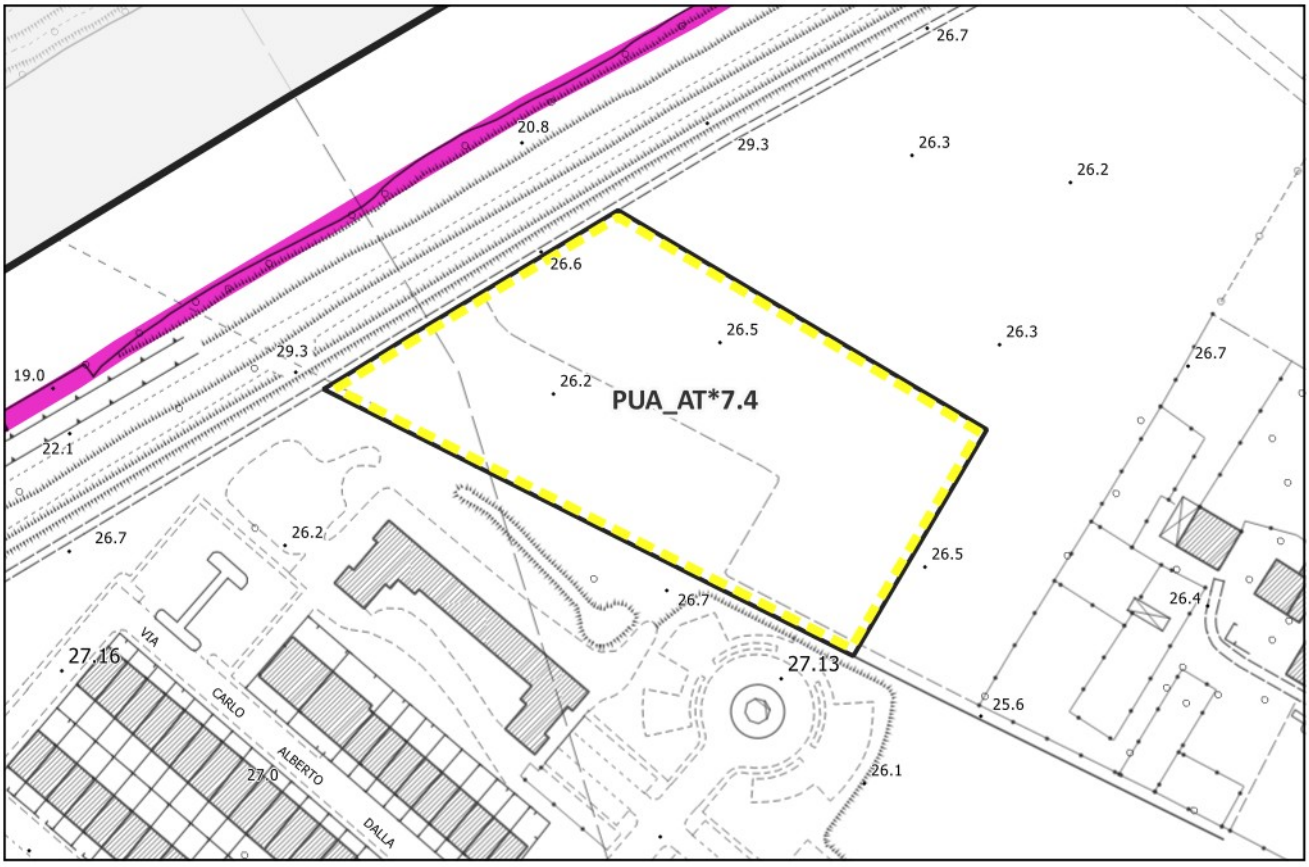
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

	FT3.2 - Area per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico territoriale
	vpr – verde privato

	Viabilità pubblica di progetto
	PP2 – parcheggio pubblico di progetto



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento recepisce la strategia **14** del P.S.I.C.T., volta alla realizzazione di una attrezzatura di interesse generale territoriale: RSA.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE [284]

~~Fino alla vigenza della "*Variante al R.U. per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014*" approvata con Del. C.C. n.122 del 25/11/2019, sono ammessi gli interventi previsti dalla Scheda Norma **PUA 6.9** riportata nella stessa.~~

~~Alla decadenza della Variante al R.U. di cui sopra~~, Si attuano gli interventi previsti dalla presente scheda norma attraverso preventiva approvazione di un Piano Attuativo (PUA), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo quanto disposto dall'art. 107 della L.R. 65/2014 dell'art. 51.1.3 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024 e del 28.08.2025.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è servizi socio-assistenziali (RSA). L'area ricade in zona territoriale omogenea F ai sensi del D.M. 1444/1968. [285]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI [286]

Superficie Territoriale (ST):	10.020 mq
Superficie area per attrezzature (FT3.2):	6.038 mq
Superficie Edificabile (SE):	~~3.000~~ 4.000 mq
Indice di Copertura (IC):	50 %
Altezza del fronte (HF):	~~11,0~~ 15,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	65 % (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [287]
Superficie minima d'intervento (SMI):	10.020 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi pubblici di progetto (PP2): 475* mq minimo *Viabilità pubblica di progetto:* da quantificare in sede di Piano Attuativo.

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [288]

[284] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[285] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[286] Modificato a seguito di osservazione n. 94
[287] Modificato a seguito di osservazione n. 60
[288] Modificato a seguito di osservazione n. 0

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

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

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 475 mq;
- viabilità pubblica di progetto da quantificare in sede di redazione del Piano Attuativo.

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

Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula della convenzione urbanistica, che costituisce anche convenzione ai sensi dell'art. 21.8 delle NTA. [289]

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La *nuova edificazione* è ammessa all'interno dell'area indicata come "**FT3.2**" nello schema grafico. Gli edifici realizzati dovranno avere tipologie edilizie coerenti con il contesto e che non siano fuori scala o incoerenti rispetto allo stesso.

E' prescritta una distanza minima dell'edificato dall'Arno di m. 40.

Dovrà essere redatto uno studio delle visuali da e verso l'Arno per la fase di progettazione allegato al Piano Attuativo, finalizzato a valutare l'impatto visivo del nuovo fabbricato da differenti punti di vista, così da individuare la migliore soluzione progettuale del fabbricato rispetto all'asta fluviale dell'Arno. Attraverso questo studio dovranno inoltre essere introdotte soluzioni progettuali con una volumetria articolata, prevedendo variazioni di altezza, con la massima di 15 ml come indicato al **paragrafo 4**, che siano "graduate" rispetto alle visuali principali dall'Arno sulla base dell'analisi sopracitata, evitando volumetrie massicce poste parallelamente al corso del fiume. [290]

Prestare particolare attenzione al sistema degli accessi dalla strada, ai parcheggi e all'arredo urbano delle parti prospicienti alla piazza circolare prevista dal Piano di zona, in modo da dare un'immagine la più qualificata possibile alle attività commerciali che vi si affacciano.

Realizzare le "Aree a verde privato" con valenza "Aree verdi" per la salvaguardia ai corsi d'acqua, come localizzate dalla presente Scheda Norma. L'area dovrà avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale e fluviale in cui si inserisce il comparto, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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

Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nelle linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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

[289] Modificato a seguito di osservazione n. 0

[290] Modificato a seguito del Verbale di Conferenza di Copianificazione del 28.08.2025

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

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

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

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione, alberature stradali e forestazione urbana, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS.

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

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR E DEL PTCP

Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto insediativo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti esistenti, tutelando così la transizione tra area urbana e territorio rurale, in coerenza con l'***obiettivo 1 e 3*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

In fase di progettazione dell'area si dovrà inoltre tenere conto di quanto riportato al par. 1.7.3.3 del Titolo I prescrizione I e direttiva I dello Statuto del Territorio circa la *vulnerabilità degli acquiferi*, oltre ai criteri di localizzazione I e II e direttive I,II e III del cap. 2.1.5 dello Statuto del PTC. [291]

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

[291] Modificato a seguito del Verbale di Conferenza di Copianificazione del 28.08.2025

PUA_RQ 7.1 – Loc. Empoli – Viale IV Novembre [292]

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.1 – Disciplina del territorio urbano

STATO ADOTTATO



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

[292] Modificato a seguito di osservazione n. 58

STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE

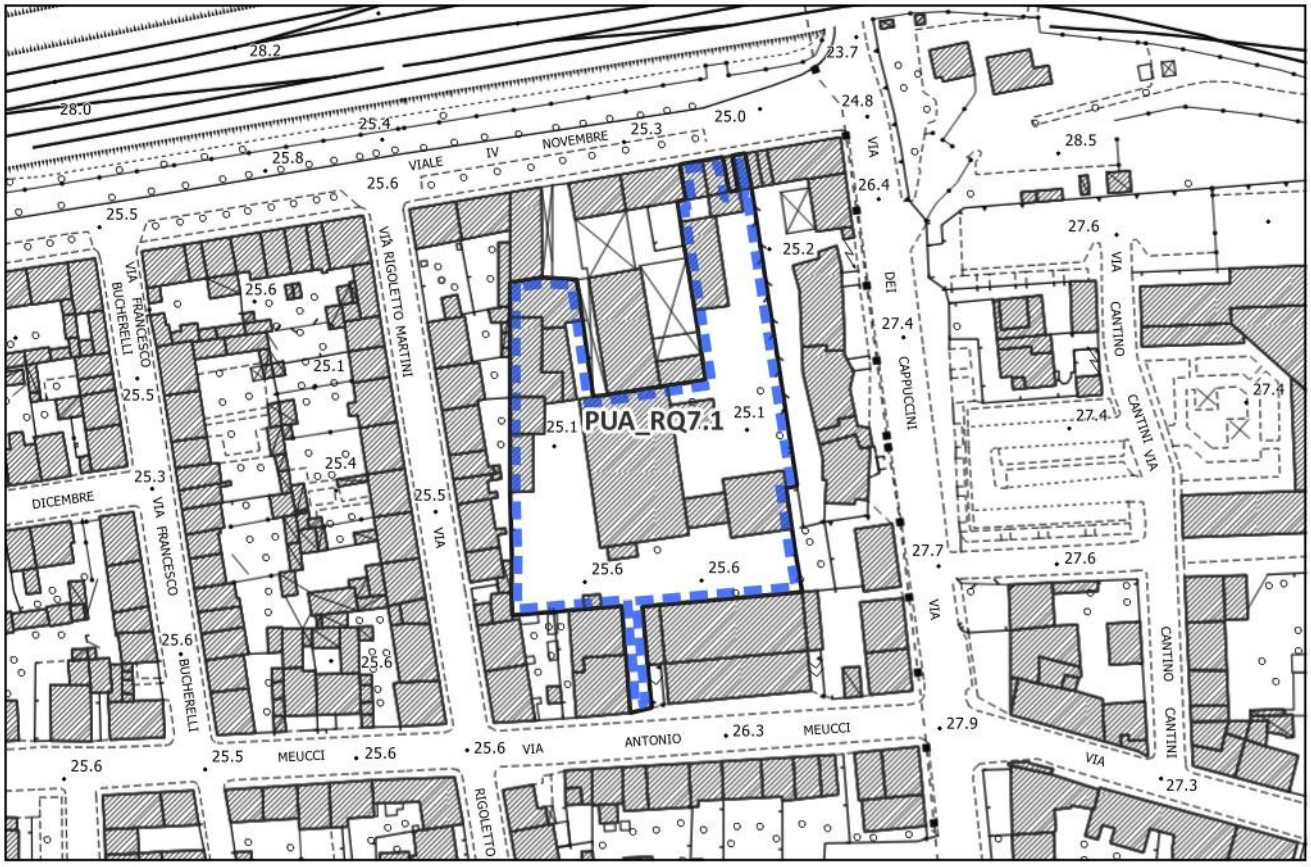


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato ad una riqualificazione complessiva del complesso industriale Ex Cesa e la sua contestuale ripianificazione con destinazioni coerenti con il contesto.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA, nel caso di destinazione d'uso ***residenziale***.

Nel caso di destinazioni d'uso diverse dalla *residenza* e indicate al paragrafo **3**, l'attuazione della previsione è soggetta alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero (RQ), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo quanto disposto dall'art. 119 della L.R. 65/2014 dell'art. 51.1.4 delle NTA.

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 conclusione del procedimento, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L.241/90.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale, commerciale (limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita), direzionale e di servizio, artigianale di servizio, turistico-ricettiva alberghiera ed extra alberghiera. L'area ricade in zona territoriale omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968. [293]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	~~6.553~~ 6.137 mq
Superficie Fondiaria (SF):	~~5.070~~ 4.654 mq (rq)
Superficie Edificabile (SE):	~~4.587~~ 4.156 mq di *riuso*
Indice di Copertura (IC):	40%
Altezza del fronte (HF):	13,50 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	~~55%~~ 60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [294]
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliare, casa a schiera o in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	
Superficie per opere di urbanizzazione primaria (solo per le destinazioni soggette a Piano di Recupero): [295]	*Parcheggi pubblici di progetto (PP2):* ~~795mq minimo per residenziale – per altre destinazioni~~ 40% della SE *Verde attrezzato di progetto (F2.2A):* 680 mq minimo

[293] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[294] Modificato a seguito di osservazione n. 60
[295] Modificato a seguito di osservazione n. 0

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [296]

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE [297]

Nel caso di funzioni diverse dalla residenza come indicato al precedente **paragrafo** 3, l'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- Parcheggio Pubblico (PP2), ~~di superficie minima pari a 795 mq per destinazione residenziale da individuare in sede di redazione del Piano di Recupero; nel caso di funzioni diverse dalla residenza, dovrà essere individuata una~~ in quantità pari al 40% della SE in sede di redazione del Piano di Recupero.
- Verde Attrezzato (F2.2A) , di superficie minima pari a 680 mq da individuare in sede di redazione del Piano di Recupero.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra dovranno essere cedute all'amministrazione una volta realizzate. Le quantità di dotazioni di verde pubblico (F.2.2) e parcheggio pubblico (PP2) dovranno essere verificate con il DM 1444/68 in base alle categorie funzionali scelte tra quelle del **punto 3** (destinazioni ammesse). Qualora dalla verifica risultasse che le quantità richieste da DM siano superiori a quelle previste dalla presente scheda norma la/le dotazione dovrà essere realizzata con le quantità previste dal DM. Nel caso in cui dalla verifica risultasse invece che le quantità previste dalla scheda norma siano maggiori a quelle del DM la differenza potrà essere monetizzata**.** [298]

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La *nuova edificazione* derivante dal recupero dei volumi esistenti, anche con demolizione e ricostruzione, è ammessa all'interno dell'area indicata come "**rq**" nello schema grafico; la trasformazione è subordinata alla certificazione dell'avvenuta bonifica se necessaria ed è condizionata dal rispetto della destinazione indicata nella certificazione medesima. Per la **SE** di ***Riuso*** indicata al precedente **paragrafo 4**, alla domanda di Intervento Diretto o presentazione del Piano di Recupero dovrà essere verificata la reale consistenza della SE legittima esistente. Nel caso in cui tale valore sia inferiore a quello indicato nella Scheda Norma, è ammesso il recupero della SE legittima verificata; in alternativa si applica il valore indicato dalla Scheda Norma. [299]

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

Le aree a verde pubblico devono essere progettate ai sensi dell'art. 34.4 e art. 64 delle NTA, ed essere dotate di attrezzature per lo sport e il tempo libero.

[296] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[297] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[298] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[299] Modificato a seguito di osservazione n. 114

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

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

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

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

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione, alberature stradali e forestazione urbana, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS;

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

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

PUA_RQ 7.2 – Loc. Empoli – Viale dei Cappuccini

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.1 – Disciplina del territorio urbano



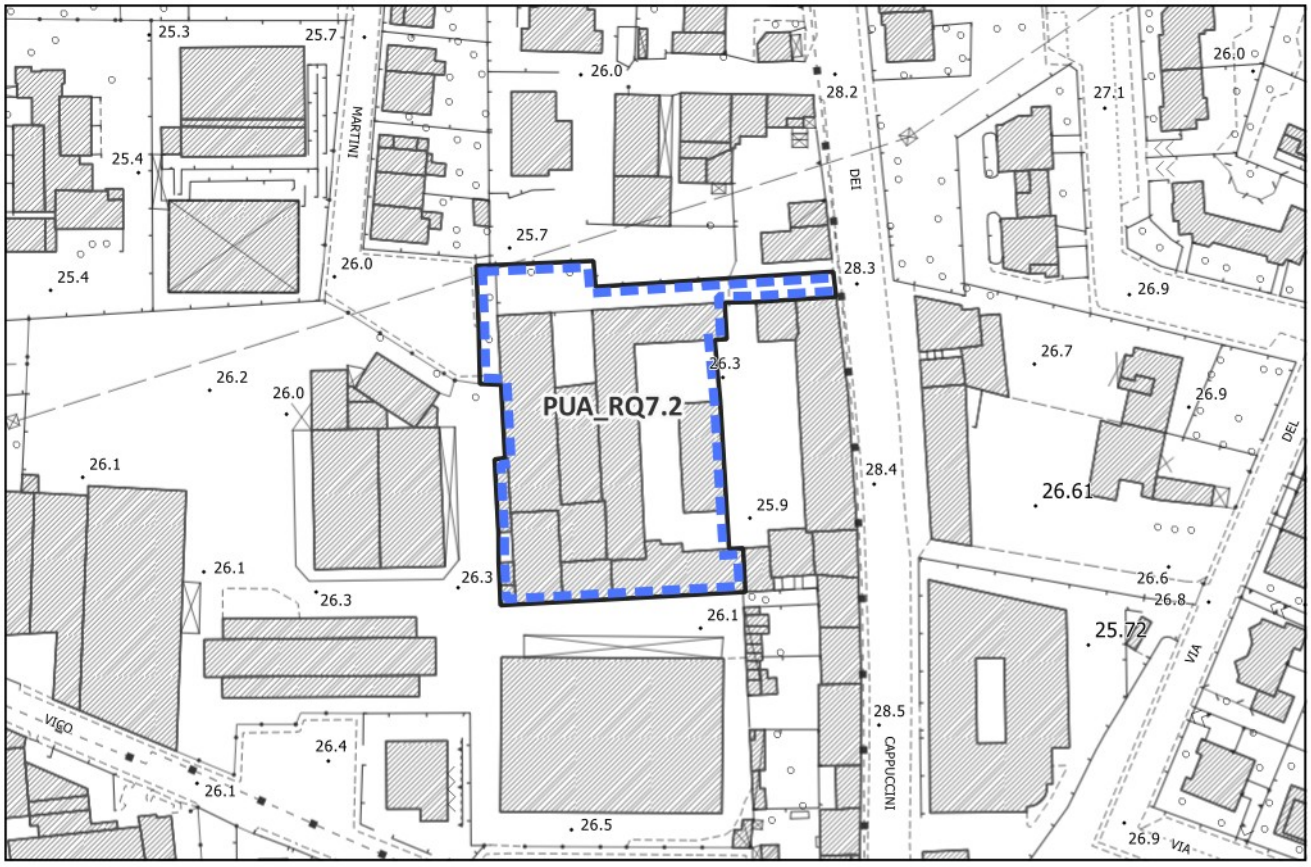
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso

	Percorso pedonale



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato ad una riqualificazione complessiva dell'area e la sua contestuale ripianificazione con destinazioni coerenti con il contesto.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione della previsione è soggetta alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero (RQ), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo quanto disposto dall'art. 119 della L.R. 65/2014 dell'art. 51.1.4 delle NTA.

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 conclusione del procedimento, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L.241/90.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale, commerciale (limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita), direzionale e di servizio, artigianale di servizio, turistico-ricettiva alberghiera ed extra alberghiera. L'area ricade in zona territoriale omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968. [300]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	5.517 mq
Superficie Fondiaria (SF):	4.167 mq (rq)
Superficie Edificabile (SE):	5.431 mq di *riuso*
Indice di Copertura (IC):	40%
Altezza del fronte (HF):	13,50 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	~~55%~~ 60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [301]
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliare, casa a schiera o in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	5.517 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi pubblici di progetto (PP2):* 540 mq minimo per residenziale – per altre destinazioni 40% della SE *Verde attrezzato di progetto (F2.2A):* 810 mq minimo comprensivo di percorso pedonale

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [302]

[300] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[301] Modificato a seguito di osservazione n. 60
[302] Modificato a seguito di osservazione n. 0

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE [303]

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

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 540 mq per destinazione residenziale da individuare in sede di redazione del Piano di Recupero; nel caso di funzioni diverse dalla residenza, dovrà essere individuata una quantità pari al 40% della SE in sede di redazione del Piano di Recupero.
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 810 mq da individuare in sede di redazione del Piano di Recupero, assieme ad un percorso pedonale pubblico di collegamento tra Via dei Cappuccini e Via R. Marini.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra dovranno essere cedute all'amministrazione una volta realizzate. Le quantità di dotazioni di verde pubblico (F.2.2) e parcheggio pubblico (PP2) dovranno essere verificate con il DM 1444/68 in base alle categorie funzionali scelte tra quelle del **punto 3** (destinazioni ammesse). Qualora dalla verifica risultasse che le quantità richieste da DM siano superiori a quelle previste dalla presente scheda norma la/le dotazione dovrà essere realizzata con le quantità previste dal DM. Nel caso in cui dalla verifica risultasse invece che le quantità previste dalla scheda norma siano maggiori a quelle del DM la differenza potrà essere monetizzata**.** [304]

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La *nuova edificazione* derivante dal recupero dei volumi esistenti, anche con demolizione e ricostruzione, è ammessa all'interno dell'area indicata come "**rq**" nello schema grafico; la trasformazione è subordinata alla certificazione dell'avvenuta bonifica se necessaria ed è condizionata dal rispetto della destinazione indicata nella certificazione medesima. Per la **SE** di ***Riuso*** indicata al precedente **paragrafo 4**, alla presentazione del Piano di Recupero dovrà essere verificata la reale consistenza della SE legittima esistente. Nel caso in cui tale valore sia inferiore a quello indicato nella Scheda Norma, è ammesso il recupero della SE legittima verificata; in alternativa si applica il valore indicato dalla Scheda Norma. [305]

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

Le aree a verde pubblico devono essere progettate ai sensi dell'art. 34.4 e art. 64 delle NTA , ed essere dotate di attrezzature per lo sport e il tempo libero.

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

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

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

[303] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[304] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[305] Modificato a seguito di osservazione n. 114

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

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione, alberature stradali e forestazione urbana, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS;

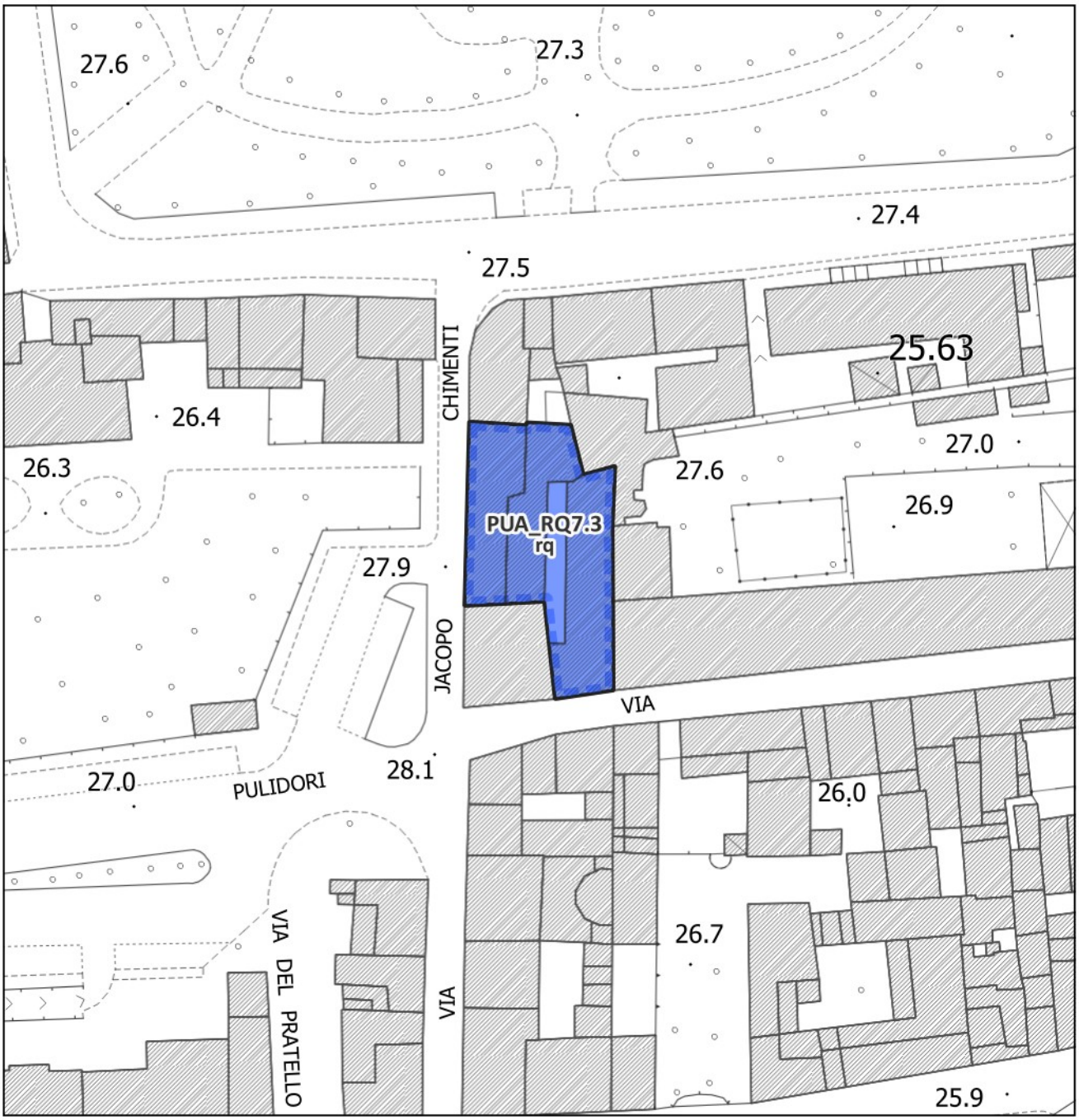
L'intervento potrà inoltre perseguire ulteriori soluzioni NBS sulle restanti aree del comparto e sulla realizzazione dei nuovi edifici, con le finalità di cui al comma 7 dell'articolo 64 delle NTA del PO.

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

PUA_RQ 7.3 – Loc. Pozzale – Via Val d'Orme

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.21 – Disciplina del territorio urbano

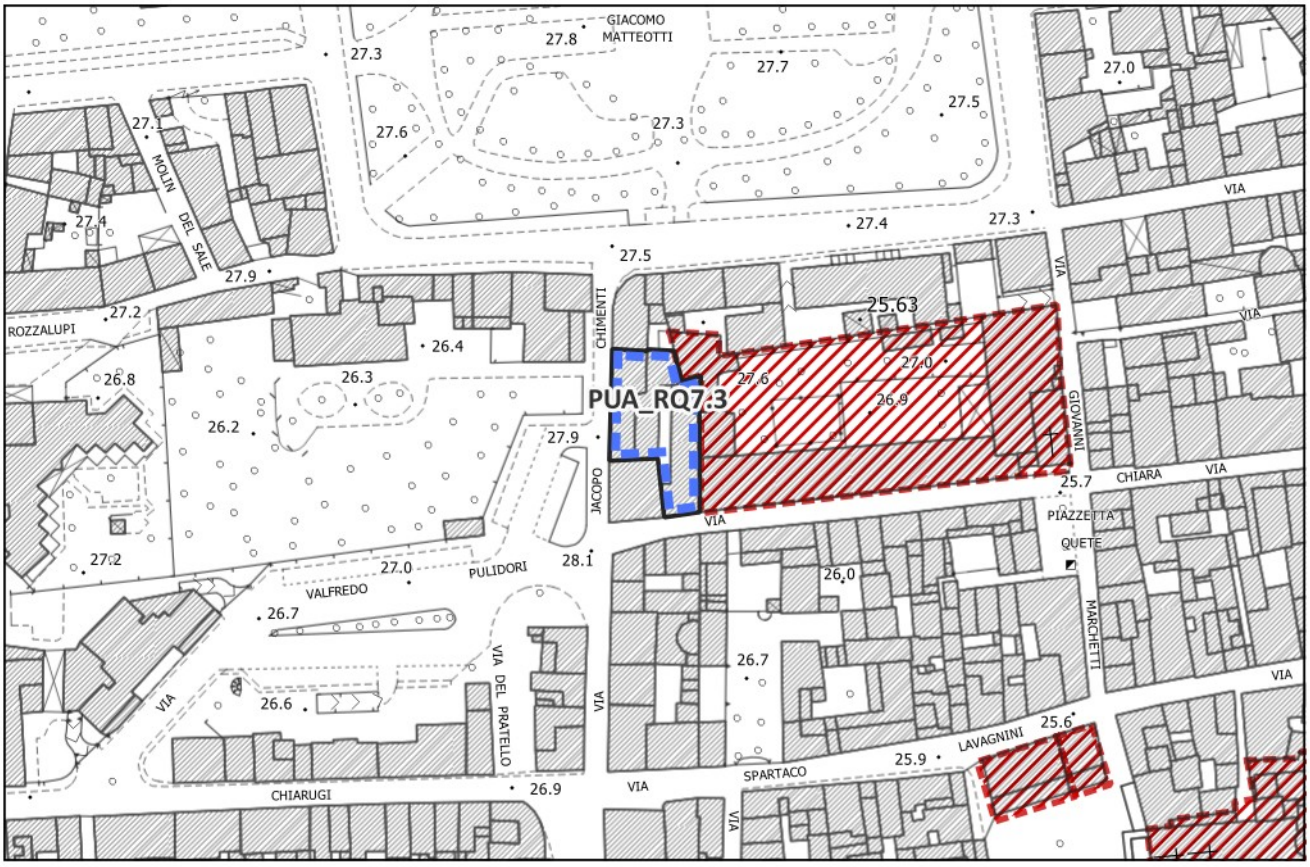


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato ad una riqualificazione complessiva dell'area posta a ridosso delle mura cittadine, oggi nascoste alla vista da tettoie giustapposte. L'isolato è occupato da depositi dismessi, fonte di degrado per il contesto. L'intervento si pone l'obiettivo di migliorare la qualità di questa parte della città storica recuperando il patrimonio inutilizzato e liberando le mura dai manufatti che oggi ne impediscono la vista.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni è soggetta alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero (RQ), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo quanto disposto dall'art. 119 della L.R. 65/2014 dell'art. 51.1.4 delle NTA.

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 conclusione del procedimento, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L.241/90.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale, direzionale e servizio, commerciale (limitatamente ad esercizi di vicinato), artigianale di servizio, artigianale artistica. L'area ricade in zona territoriale omogenea A ai sensi del D.M. 1444/1968. [306]

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	787 mq
Superficie Fondiaria (SF):	517 mq (rq)
Superficie Edificabile (SE):	705 mq (di *riuso*)
Indice di Copertura (IC):	35%
Altezza del fronte (HF):	Non superiore a quella dei fabbricati contermini più alti
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	~~45%~~ 60% (fatte salve le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche) [307]
Tipologie edilizie:	Edificio in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	9.336 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Parcheggi pubblici di progetto (PP2):* 70 mq minimo *Verde attrezzato di progetto (F2.2A):* 200 mq minimo

[306] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[307] Modificato a seguito di osservazione n. 60

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [308]

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

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

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 70 mq da individuare in sede di redazione del Piano di Recupero;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 200 mq da individuare in sede di redazione del Piano di Recupero.

Le quantità di dotazioni di verde pubblico (F.2.2) e parcheggio pubblico (PP2) dovranno essere verificate con il DM 1444/68 in base alle categorie funzionali scelte tra quelle del **punto 3** (destinazioni ammesse). Qualora dalla verifica risultasse che le quantità richieste da DM siano superiori a quelle previste dalla presente scheda norma la/le dotazione dovrà essere realizzata con le quantità previste dal DM. Nel caso in cui dalla verifica risultasse invece che le quantità previste dalla scheda norma siano maggiori a quelle del DM la differenza potrà essere monetizzata**.** [309]

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

Preso atto che nell'UTOE non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a verde pubblico e parcheggi, l'acquisizione dell'intera quantità stabilita quale dotazione minima di legge (DM 1444/68) risulta di scarsa utilità per l'amministrazione Comunale, la quantità non ceduta, di cui al presente paragrafo potrà essere monetizzata. Il soggetto attuatore provvederà al pagamento di una somma di denaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabile quanto a ubicazione a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La *nuova edificazione* derivante dal recupero dei volumi esistenti, anche con demolizione e ricostruzione delle parte incongrue e non di valore storico-architettonico, è ammessa all'interno dell'area indicata come "**rq**" nello schema grafico; la trasformazione è subordinata alla certificazione dell'avvenuta bonifica se necessaria ed è condizionata dal rispetto della destinazione indicata nella certificazione medesima. Per la **SE** di ***Riuso*** indicata al precedente **paragrafo 4**, alla presentazione del Piano di Recupero dovrà essere verificata la reale consistenza della SE legittima esistente. Nel caso in cui tale valore sia inferiore a quello indicato nella Scheda Norma, è ammesso il recupero della SE legittima verificata; in alternativa si applica il valore indicato dalla Scheda Norma. [310]

Le destinazioni diverse dalla residenza sono ammesse limitatamente al piano terra.

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

E' ammessa la realizzazione dei nuovi edifici in aderenza ai confini del comparto.

[308] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[309] Modificato a seguito di osservazione n. 0
[310] Modificato a seguito di osservazione n. 114

Le aree a verde pubblico devono essere progettate ai sensi dell'art. 34.4 e art. 64 delle NTA, ed essere dotate di attrezzature per lo sport e il tempo libero.

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

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

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

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

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione, alberature stradali e forestazione urbana, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS;

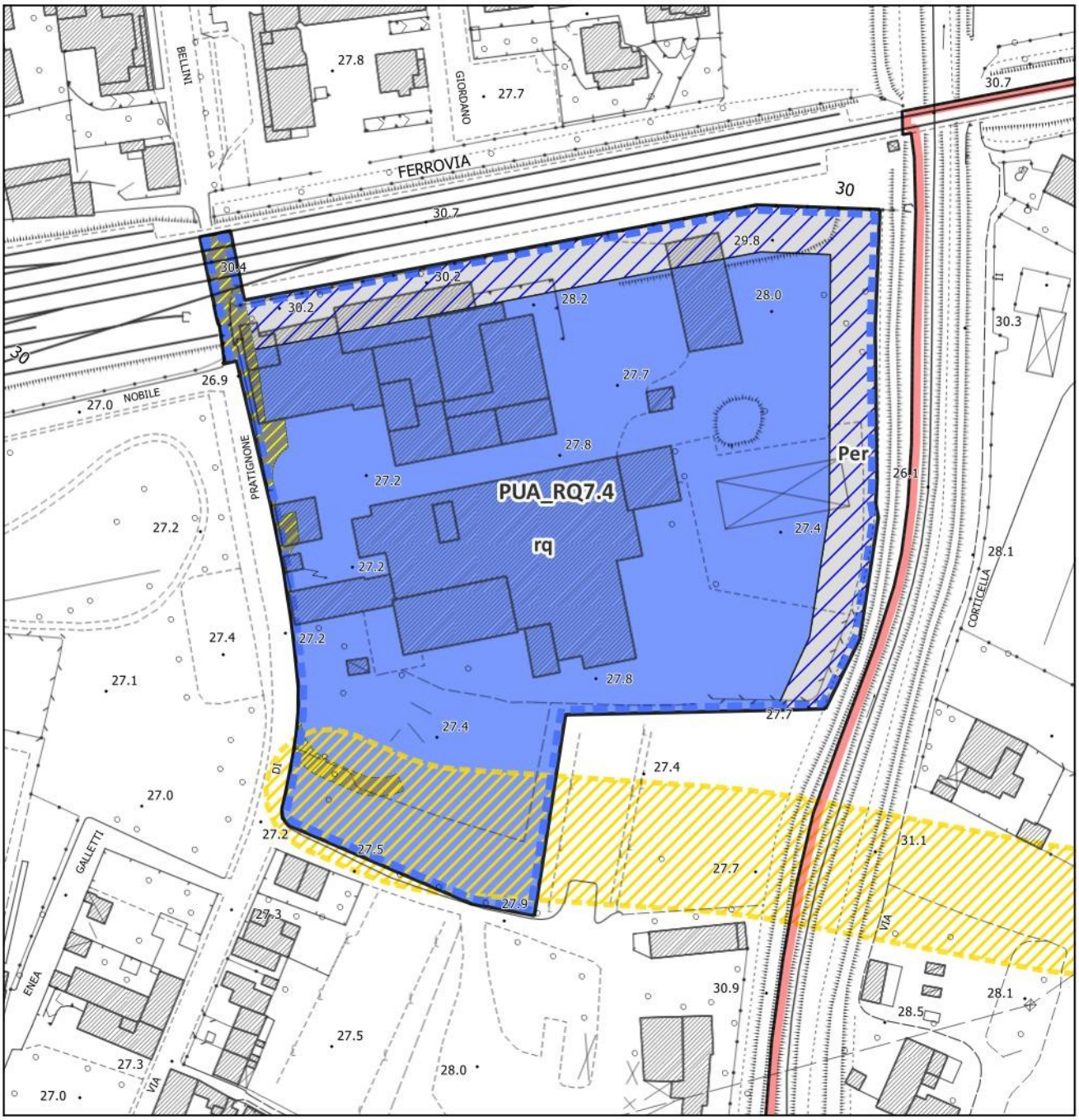
L'intervento potrà inoltre perseguire ulteriori soluzioni NBS sulle restanti aree del comparto e sulla realizzazione dei nuovi edifici, con le finalità di cui al comma 7 dell'articolo 64 delle NTA del PO.

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

PUA_RQ 7.4 – Loc. Empoli – Via di Pratignone [311]

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.1 – Disciplina del territorio urbano



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

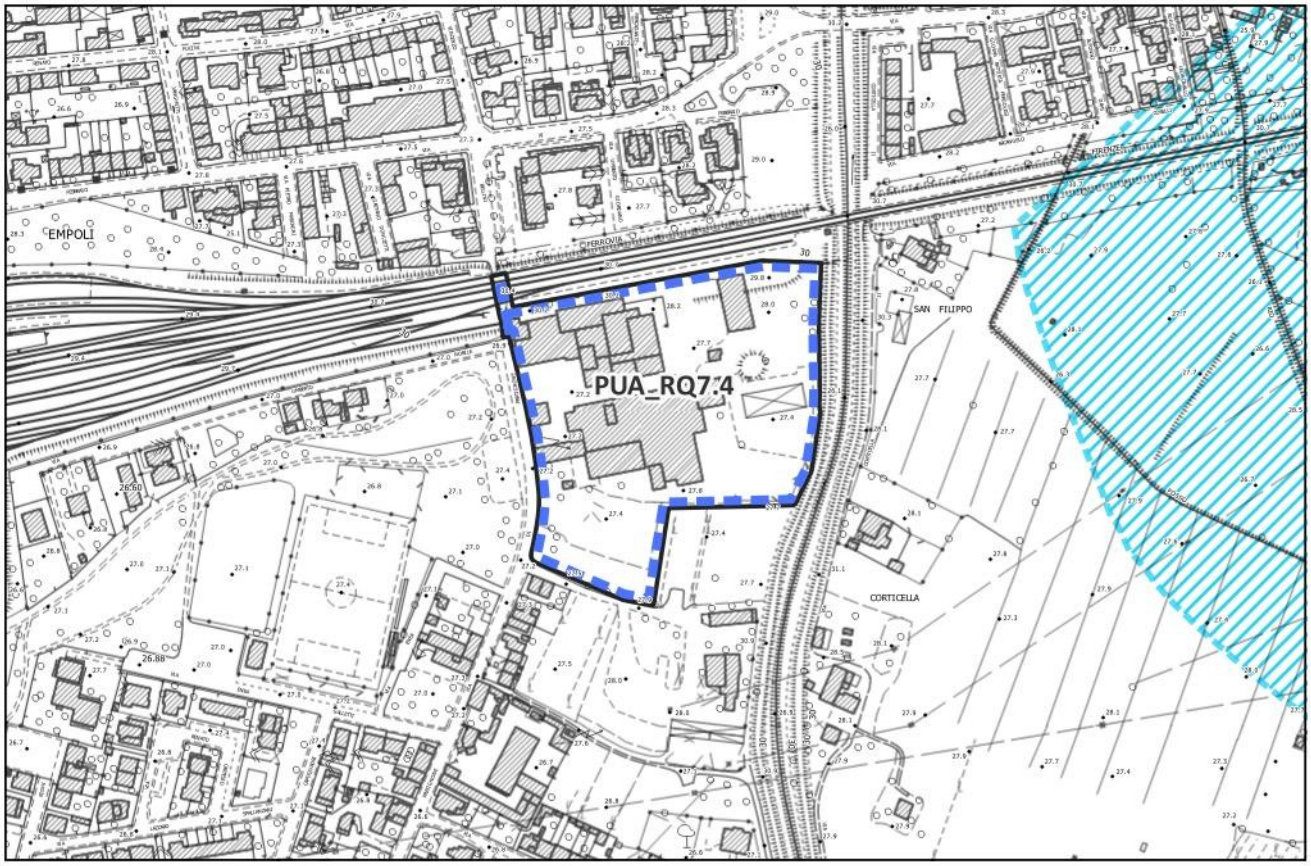
	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso
	Viabilità pubblica di progetto

	Per – Aree pertinenziali private
	Corridoio infrastrutturale

[311] Modificato a seguito di osservazione n. 219



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:5.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:5.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Piano di Recupero (RQ), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo quanto disposto dall'art. 119 della l.r. 65/2014 e dall'art. 51.1.4 delle NTA.

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. Nelle more di approvazione del Piano sono ammessi gli interventi necessari alla conclusione di tale procedura, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richieste dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 della l. 241/90.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è commerciale, limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita (F.2.1 riportata nella tabella A delle NTA del PO). L'area ricade in zona territoriale omogenea D ai sensi del D.M. 1444/1968.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	33.879 mq
Superficie Fondiaria (SF):	27.476 mq (rq)
Superficie Edificabile (SE):	6.795 mq (di *riuso*)
Indice di Copertura (IC):	55%
Altezza del fronte (HF):	10 ml
Distanza minima dei fabbricati dalle strade (Ds):	5,00 m
Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà/di zona (Dc):	5,00 m
Distanza minima tra i fabbricati (Df):	10,00 m
Superficie minima d'intervento (SMI):	33.879 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	*Viabilità pubblica di progetto: da quantificare in sede di progetto* *Parcheggi pubblici di progetto (PP2): 0,*40 mq/mq SE *Verde pubblico di progetto (F2.2): 0,*40 mq/mq SE

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

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

- Viabilità pubblica consistente 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 di Pratignone, esterni al comparto e previsti dal P.O., 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;
- Parcheggio Pubblico (PP2), pari a 0,40 mq/mq SE, da individuare in sede di redazione del Piano di Recupero;
- Verde Pubblico (F.2.2), pari a 0,40 mq/mq SE, da individuare in sede di redazione del Piano di Recupero.

Ai sensi dell'art. 140 della l.r. 65/2014, per quanto riguarda il Parcheggio e il Verde Pubblici sono consentite forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non reperibili all'interno dell'area di intervento.

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

All'interno dell'area indicata come "rq" nello schema grafico sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica.

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.

È prescritto il mantenimento di una fascia inedificata lungo il Torrente Orme e lungo la ferrovia, che dovrà avere una profondità di m.15. La conformazione di tale fascia, identificata come **"area pertinenziale privata"** sarà definita dal piano attuativo.

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.

L'intervento dovrà prevedere l'ampliamento della sede stradale di via di Pratignone e del sottopasso ferroviario.

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.

Dovranno essere impiegate specie arboree e arbustive coerenti con quelle presenti all'interno delle "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" del **Patto per Verde**, approvato con Del. CC. n. 49/2023.

Ferme restando le quantità minime di parcheggio privato di cui all'art. 17.2 delle NTA del PO, le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio di relazione secondo i

disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale di cui all'art. 17.3 delle NTA del PO e alla l.r. 62/2018 e del d.p.g.r. 23/R/2020.

Per le aree interne al comparto poste a sud, sulle quali insiste il vincolo di tutela del corridoio infrastrutturale, non è ammessa la nuova edificazione e sulle stesse sono ammessi esclusivamente interventi di carattere pertinenziale senza realizzazione di nuovi manufatti stabili. Qualora dovessero permanere aree residuali, escluse dal progetto di fattibilità tecnico-economica e dalla relativa procedura espropriativa legata alla realizzazione della nuova infrastruttura viaria, potrà essere definita specifica progettazione nell'ambito del Piano di Recupero, mantenendo comunque inalterati i parametri edilizi definiti al precedente **paragrafo 4**.

La suddivisione dello zoning interna all'ambito di trasformazione "**rq**" sarà maggiormente dettagliata in sede di Piano di Recupero, nel rispetto delle prescrizioni della scheda medesima, in base agli esiti della procedura di bonifica.

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

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione, alberature stradali e forestazione urbana, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS.

Gli interventi di cui sopra potranno essere modificati con altre soluzioni più idonee, da concordarsi con l'ufficio tecnico, in riferimento agli esiti della procedura di bonifica.

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

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

PUA_RQ 7.5 – Loc. Empoli – Via Viaccia [312]

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n. 2.1 e 2.2 – Disciplina del territorio rurale

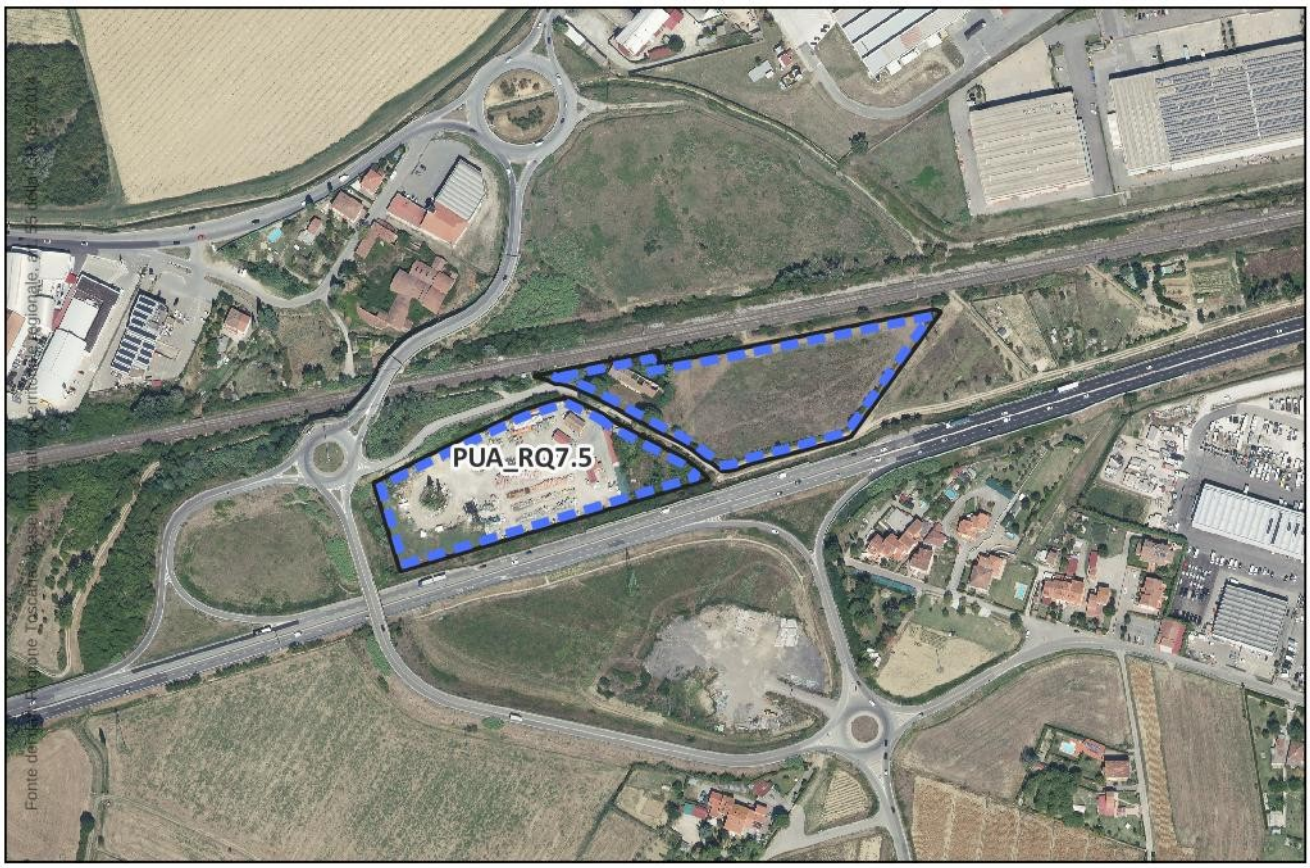


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:3.000

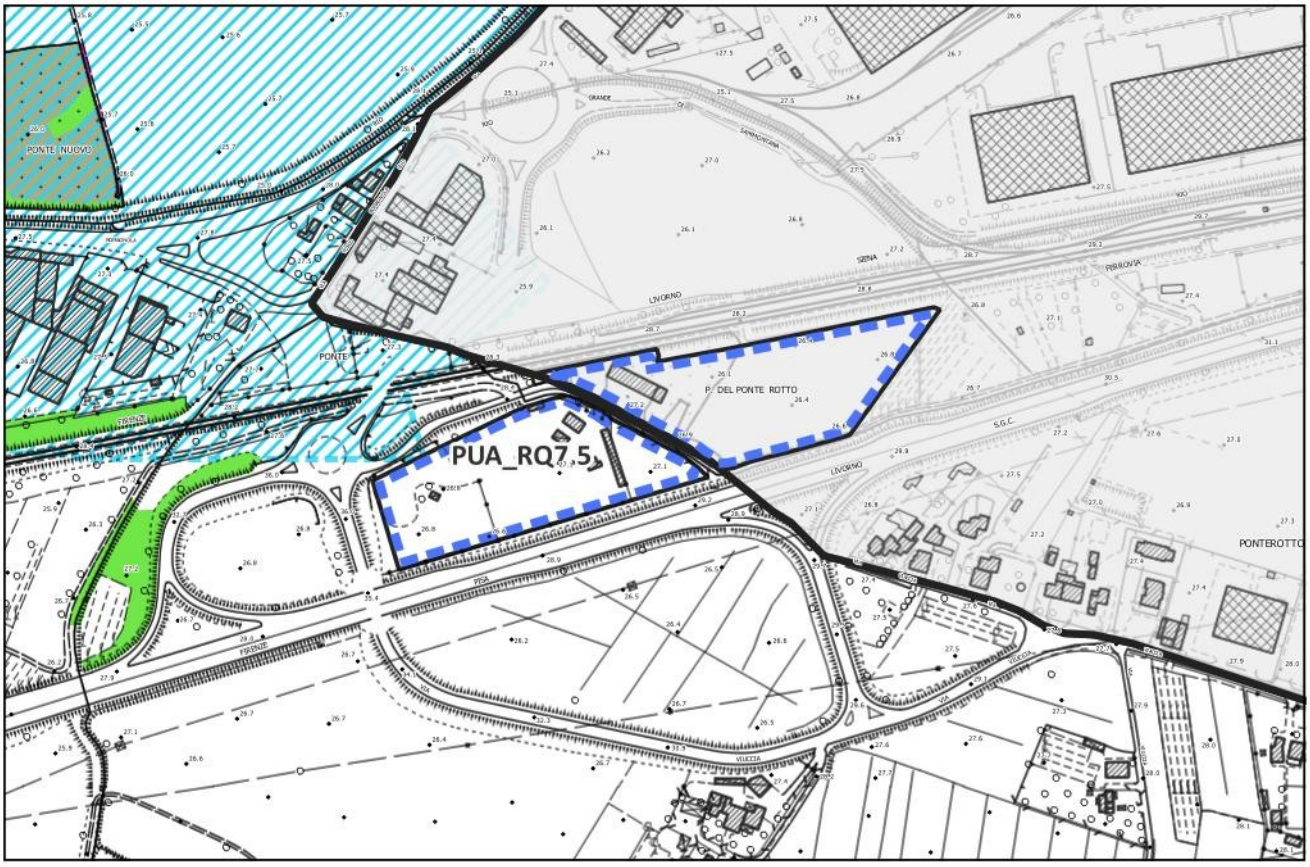
	rq – Area oggetto di riqualificazione

	Porzione di area su territorio comunale di Montelupo Fiorentino

[312] Modificato a seguito di osservazione n. 32



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:5.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:5.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento recepisce la strategia del P.S.I.C.T. per le aree ricomprese nel Morfotipo delle aree agricole intercluse (n.23 dell'Invariante IV del P.S.I.C.T.), volta alla rifunzionalizzazione e riqualificazione paesaggistica complessiva dell'attuale area a deposito e commerciale all'ingrosso posto nel Comune di Empoli, secondo un progetto di integrazione paesaggistica congiunto con il recupero del limitrofo fabbricato posto nel Comune di Montelupo Fiorentino per costituire una unica realtà commerciale.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Piano di Recupero (RQ), esteso all'intera area individuata nella presente scheda ("inquadramento dell'area di intervento"), secondo quanto disposto dall'art. 119 della l.r. 65/2014 e dall'art. 51.1.4 delle NTA del PO di Empoli.

Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula della convenzione urbanistica con entrambe le amministrazioni comunali.

Il Piano di Recupero e gli interventi da esso scaturiti, dovranno essere conformi sia alle NTA del PO di Empoli che alle NTA del PO di Montelupo Fiorentino.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

Le destinazioni ammesse sono quelle di deposito materiali e commerciale all'ingrosso legato all'attività di deposito. L'area, per la parte situata nel Comune di Empoli, ricade in zona territoriale omogenea D ai sensi del D.M. 1444/1968.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	26.550 mq di cui: 13.218 mq nel territorio comunale di Empoli 13.332 mq nel territorio comunale di Montelupo F.no
Superficie Edificabile (SE):	Recupero della SE esistente (circa 1.000 mq) con incremento del 10% [313]
Indice di Copertura (IC):	30 %
Altezza del fronte (HF):	~~6,5~~ 8,5 [314] ml
Superficie minima d'intervento (SMI):	26.550 mq

L'intervento dovrà rispettare la disciplina relativa alle *distanze* riportata all'art. 16 e relativi sotto articoli delle NTA del PO. [315]

[313] Modificato a seguito di osservazione n. 6 (a seguito della riadozione)
[314] Modificato a seguito di osservazione n. 6 (a seguito della riadozione)
[315] Modificato a seguito di osservazione n. 0

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La SE esistente (circa 1000 mq), in parte ricadente sul territorio comunale di Empoli, in parte nel territorio del comune di Montelupo fiorentino, potrà essere recuperata e ricollocata all'interno dell'intera area. Sarà il piano di recupero a stabilire le quantità di SE ricadenti su ciascun territorio in base ad un progetto di riqualificazione funzionale dell'intero comparto. All'interno del Piano di Recupero, è ammesso l'ampliamento della suddetta SE esistente legittima fino al 10% della stessa, solo se condizionata al recupero di tutti i manufatti esistenti. [316]

Il piano di recupero dovrà ottenere l'approvazione di entrambe le amministrazioni comunali per poter essere attuato, e potrà stabilire l'attuazione in sub-comparti previa demolizione preliminare del fabbricato esistente.

La ricollocazione degli edifici esistenti, ricadenti nel territorio comunale di Montelupo, sul territorio comunale di Empoli potrà avvenire ~~solo previa~~ anche prima della demolizione degli stessi al fine di garantire la continuità dell'attività in essere, con la prescrizione da riportare nella convenzione del Piano Attuativo per cui l'agibilità dei nuovi edifici sarà ammessa dopo la demolizione e del recupero degli edifici esistenti; ~~così come~~ allo stesso modo l'eventuale ricollocazione di edifici esistenti, presenti nel territorio comunale di Empoli, sul territorio comunale di Montelupo potrà avvenire ~~solo previa~~ anche prima della loro demolizione con le stesse condizioni sopra riportate in merito al rilascio dell'agibilità. Il piano di recupero dovrà infatti essere finalizzato alla riqualificazione, anche mediante diversa collocazione, della SE esistente, ~~senza ulteriori ampliamenti~~. [317]

La SE indicata al precedente **paragrafo 4** è da ritenersi stimata; la verifica della SE legittima, e quindi recuperabile, deve essere adeguatamente valutata contestualmente alla domanda di Piano di Recupero.

Nelle more di attuazione del PUA, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria.

Il cronoprogramma degli interventi dovrà essere definito all'interno della convenzione urbanistica che dovrà essere sottoscritta tra i soggetti attuatori ed entrambe le amministrazioni comunali, prevedendo l'attuazione degli interventi anche per lotti funzionali, ma comunque legati ai condizionamenti riportati in precedenza in merito al rilascio delle agibilità. [318]

L'intervento dovrà prevedere la riqualificazione complessiva dell'attuale area per depositi materiali con tecniche di ingegneria ambientale e materiali ecosostenibile, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo. La pavimentazione bituminosa pertanto dovrà essere limitata per quanto possibile alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

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

Nella progettazione delle aree a verde si dovrà tendere alla realizzazione di una fascia di verde di mitigazione ambientale a tutela del territorio circostante, e al mantenimento di adeguati varchi in edificati. Particolare attenzione dovrà essere posta nella riprogettazione del margine con il territorio aperto attraverso l'adozione di interventi di riqualificazione paesistica e di strategie per la eco sostenibilità. A tal fine il soggetto attuato dovrà, al momento della presentazione dell'istanza, allegare appositi elaborati (rendering) in grado di far apprezzare il corretto inserimento paesaggistico e tipologico della trasformazione.

[316] Modificato a seguito di osservazione n. 6 (a seguito della riadozione)
[317] Modificato a seguito di osservazione n. 6 (a seguito della riadozione)
[318] Modificato a seguito di osservazione n. 6 (a seguito della riadozione)

Dovranno essere previsti parcheggi in quantità e tipologia stabilita per le diverse destinazioni.

Dovrà essere prevista la sistemazione e ampliamento di Via Viaccia, sia sul Comune di Empoli che sul Comune di Montelupo Fiorentino, nel tratto che verrà meglio specificato in sede di redazione del Piano di Recupero.

7. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

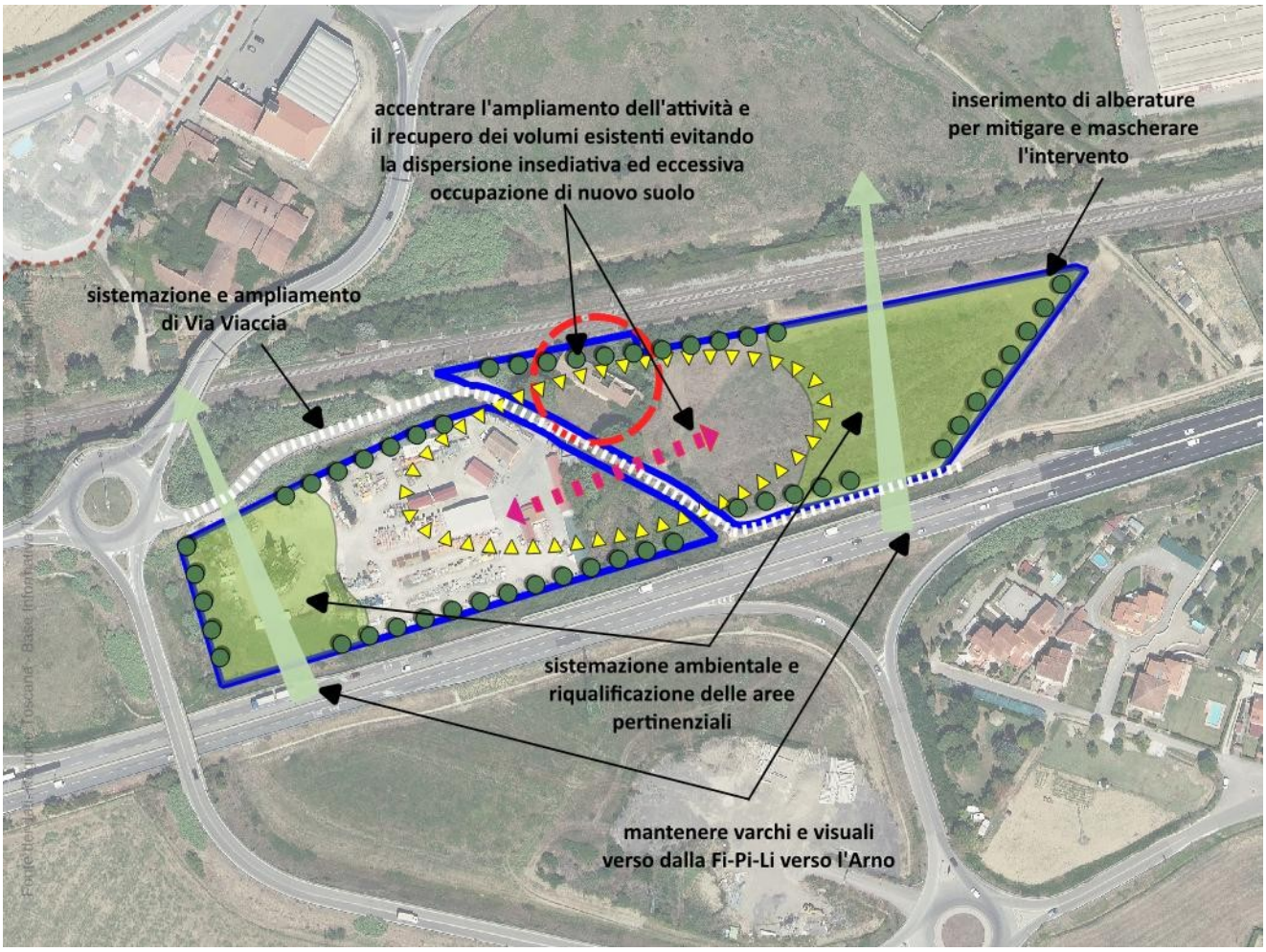
L'intervento potrà perseguire le indicazioni riportate nelle "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023 all'interno del **Patto per il verde** come indicato all'art. 63 delle NTA del POC, con le finalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati e l'attività da svolgere tra le due aree dei due territori comunali, al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione dell'attività da svolgere e tutelando così le visuali che si hanno verso il territorio circostante, in coerenza con l'***obiettivo 1 e 3*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR. Pertanto dovranno essere mantenuti opportuni varchi dalla Fi-Pi-Li verso l'Arno, impiegando altezze moderate come indicate nel **paragrafo 4**, e secondo un disegno complessivo che relazioni le opere pertinenziali e la sistemazione dell'esistente, con le visuali esistenti, in coerenza con le ***direttive 1.2 e 1.3*** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

In fase di progettazione dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario (siepi, alberature di pregio) e le opere di regimazione idraulico-agrario, tutelando e integrando le stesse nelle sistemazioni pertinenziali, al fine di qualificare la funzionalità ecologica e ecosistemica dell'area, in coerenza con le ***direttive*** per le ***zone di Pianura Pensile (PPE) dell'Invariante I*** del PIT-PPR..

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

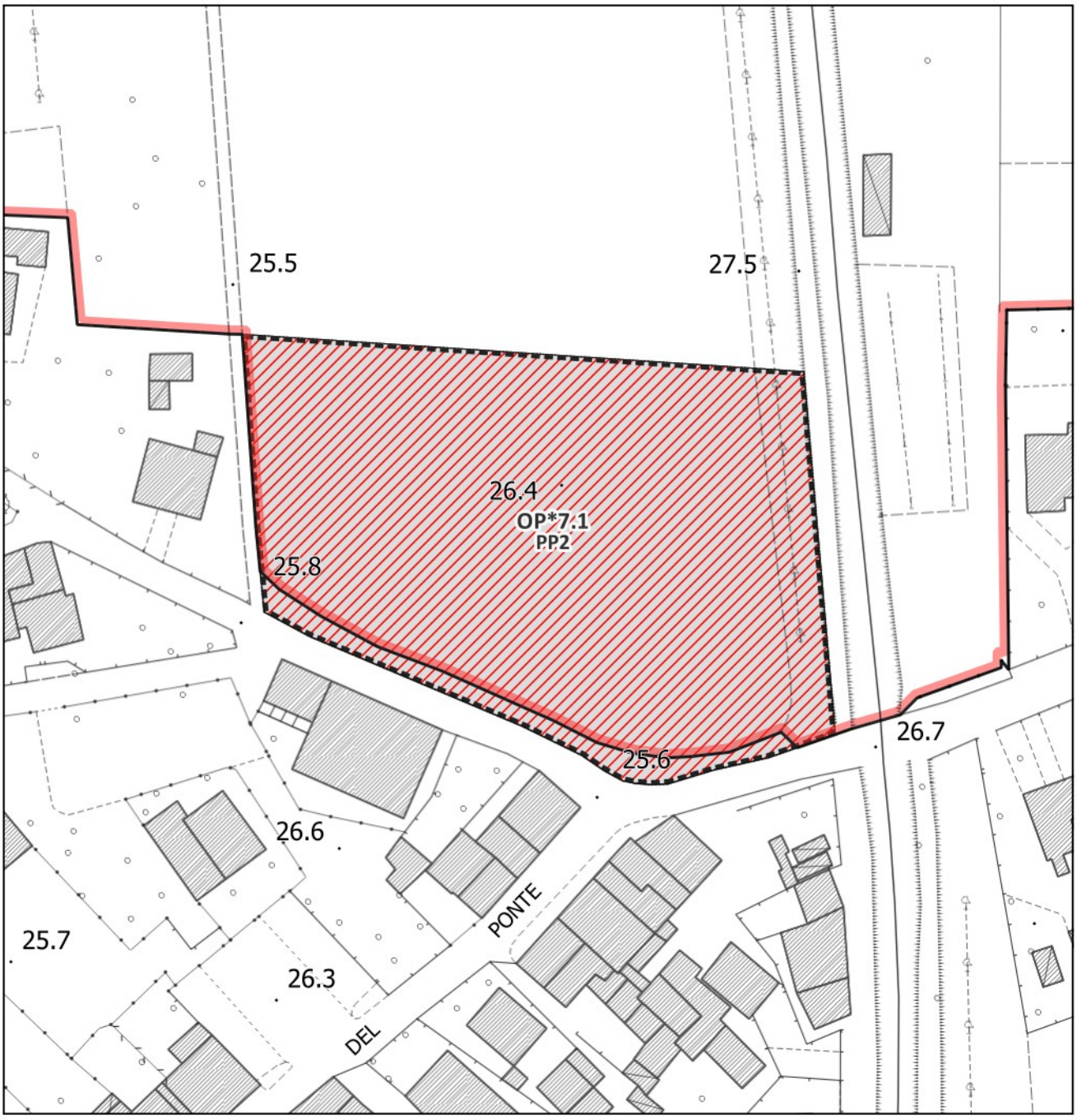


N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

OP* 7.1 – Loc. Empoli – Via della Tinaia [319]

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n. 2.1 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.4, 3.5 – Disciplina del territorio urbano

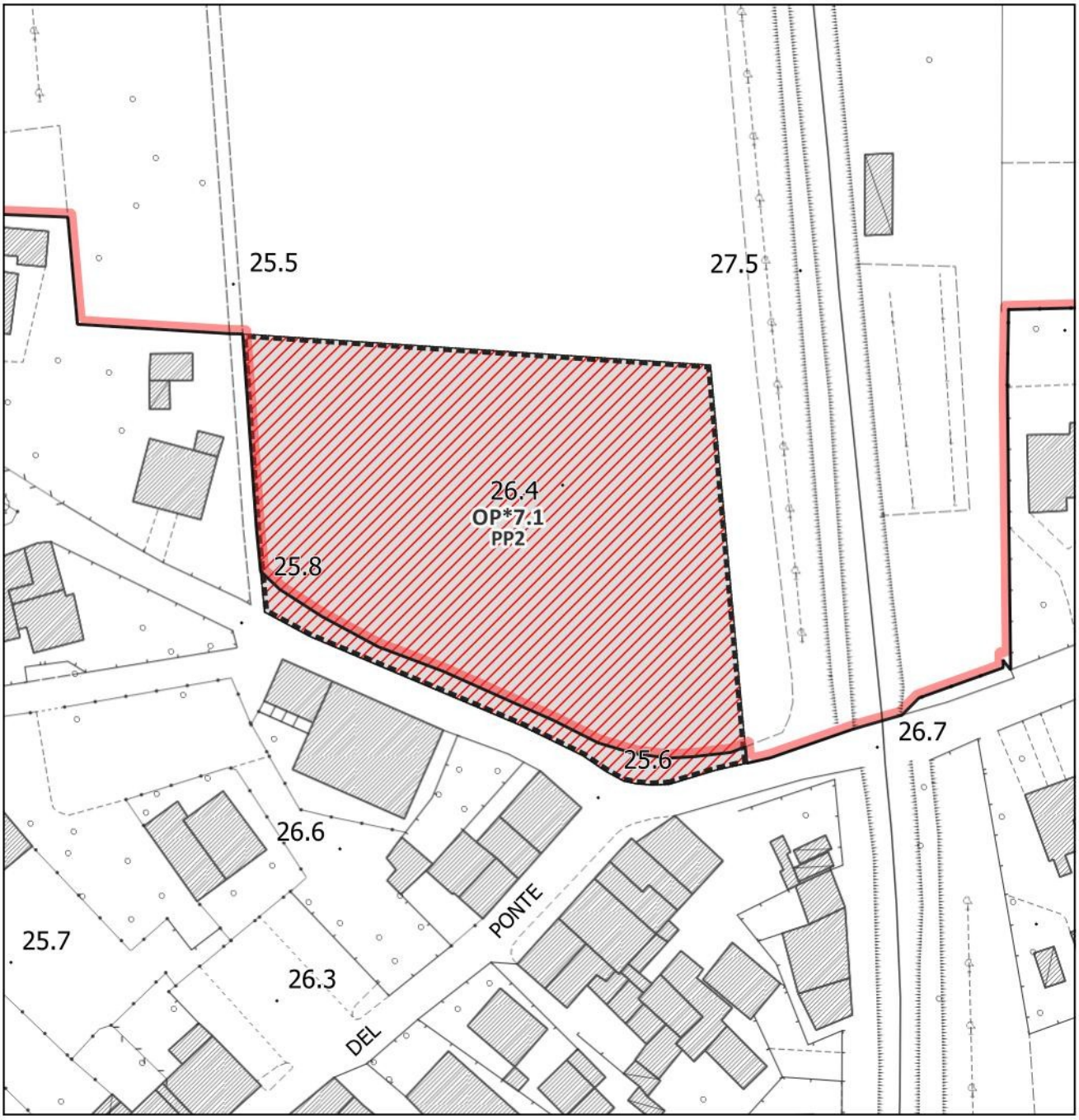
STATO ADOTTATO



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

[319] Modificato a seguito di osservazione n. 132

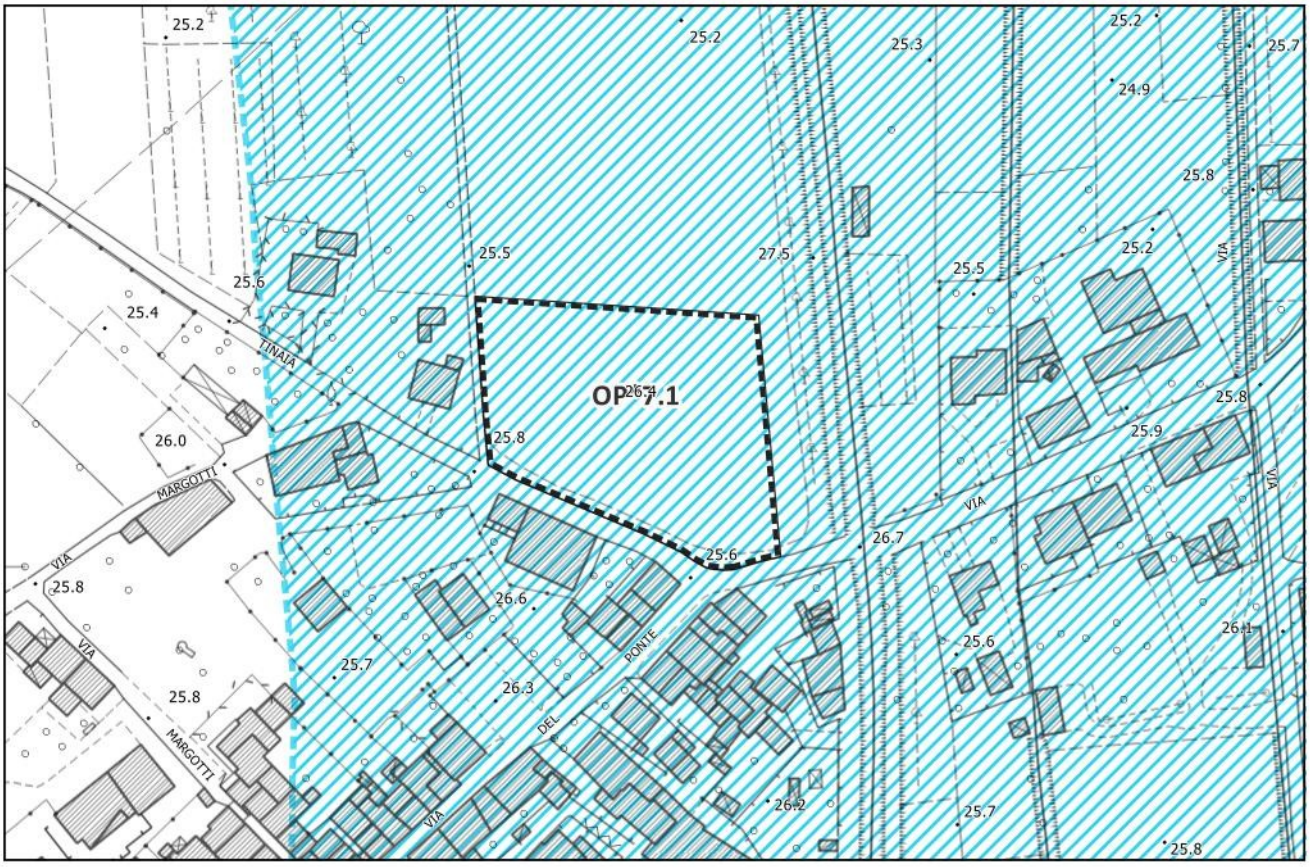
STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE



	PP2 – parcheggio pubblico di progetto



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento recepisce la strategia **E_17** del P.S.I.C.T., volta alla realizzazione di una nuova area a parcheggio pubblico a servizio della frazione.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Progetto di Opera Pubblica, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per la parte esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

L'intervento prevede un nuovo parcheggio pubblico.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie per opere pubbliche:	*Parcheggio pubblico di progetto (PP2):* ~~5.100~~ 4.417 mq

5. INDICAZIONI PROGETTUALI

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

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

Dovranno essere inserite opportune fasce di filtro ambientale e paesaggistico nella aree attorno al comparto a contatto con il territorio rurale.

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione e alberature stradali, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- Arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, di cui al punto 1.4 delle NBS;

- Interventi di verde free standing, come l'impiego di barriere verdi e barriere verdi filtranti e percorsi pergolati, di cui al punto 1.8 delle NBS.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

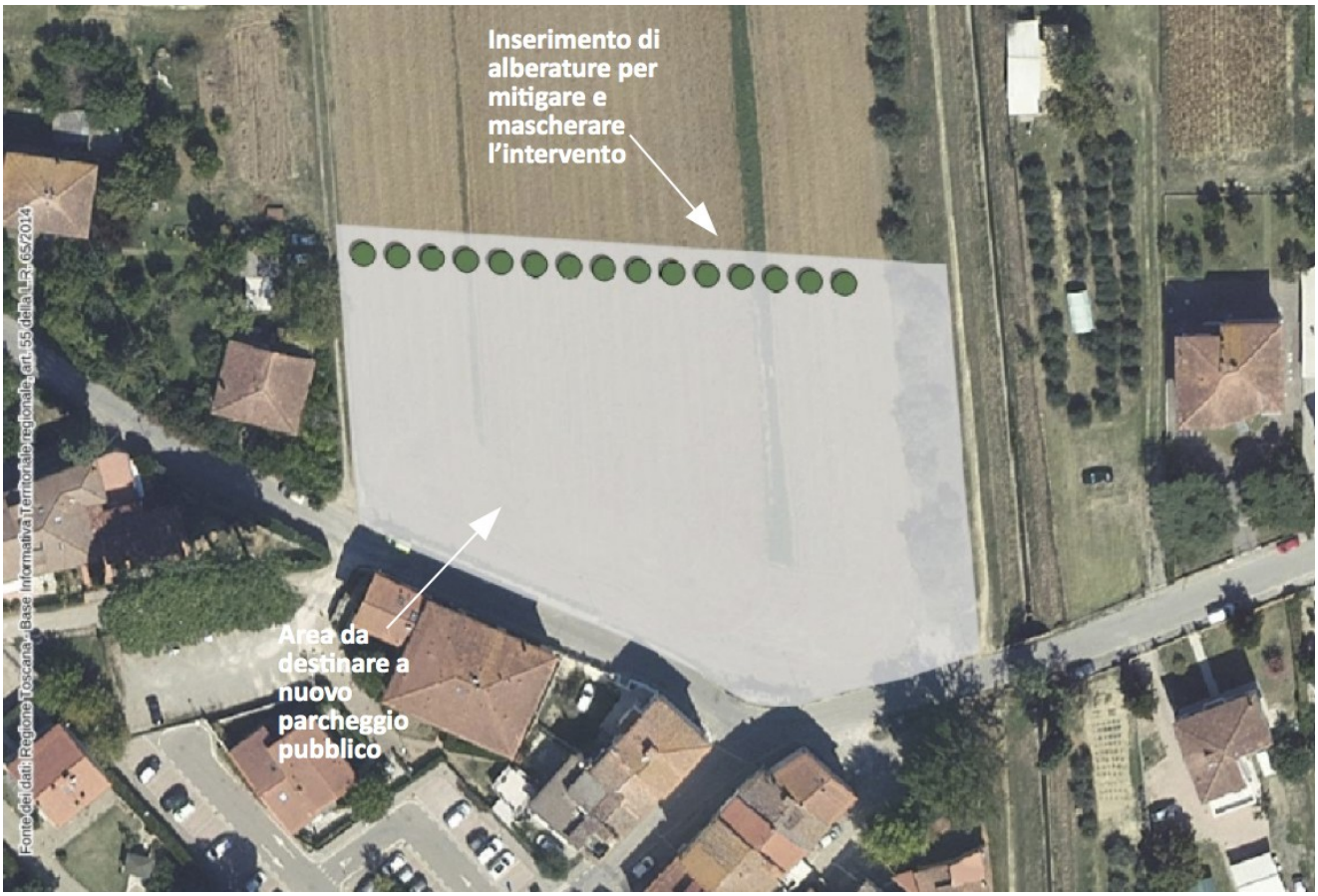
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

  Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

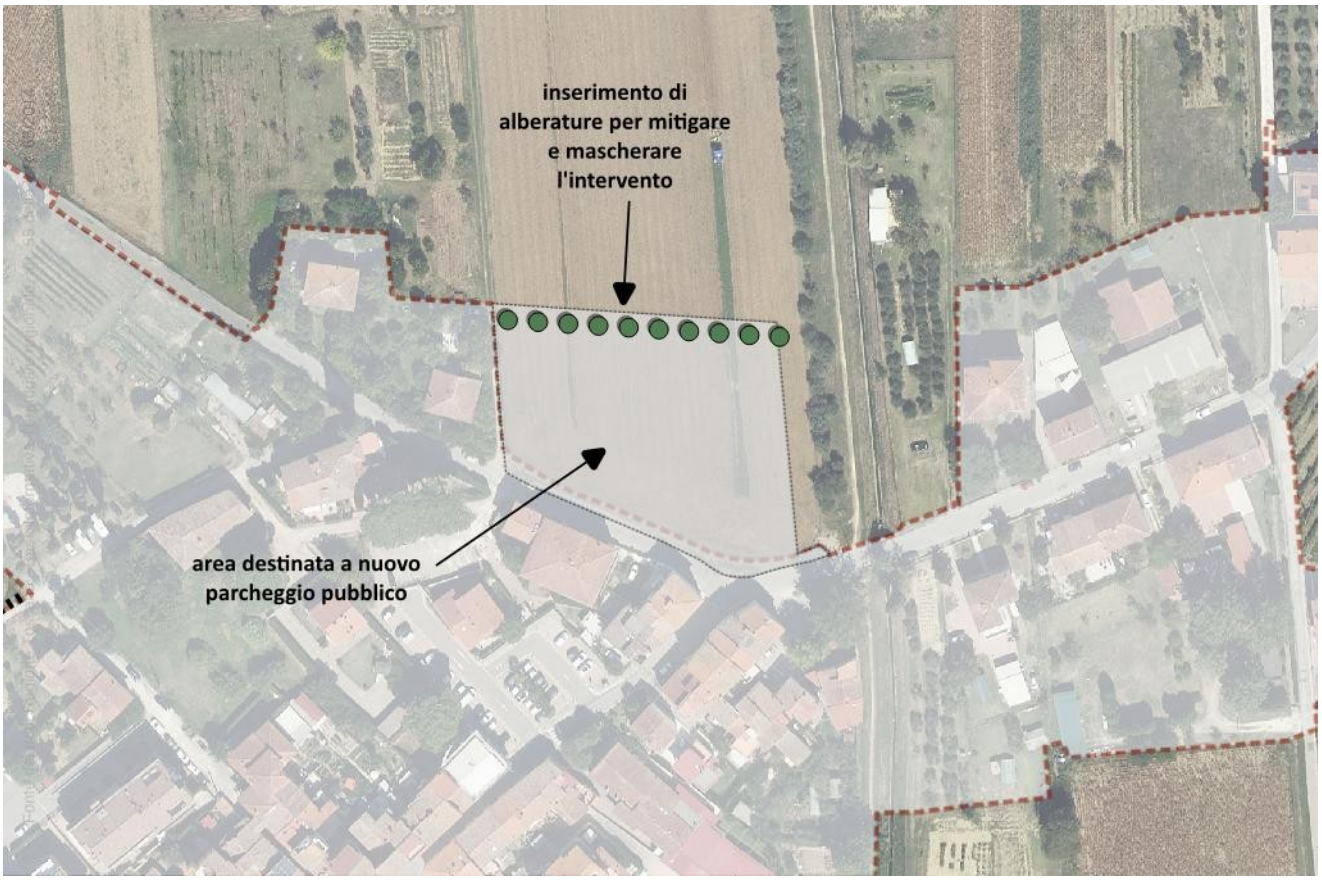
La nuova area a parcheggio non dovrà compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **c)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acquea, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

STATO ADOTTATO



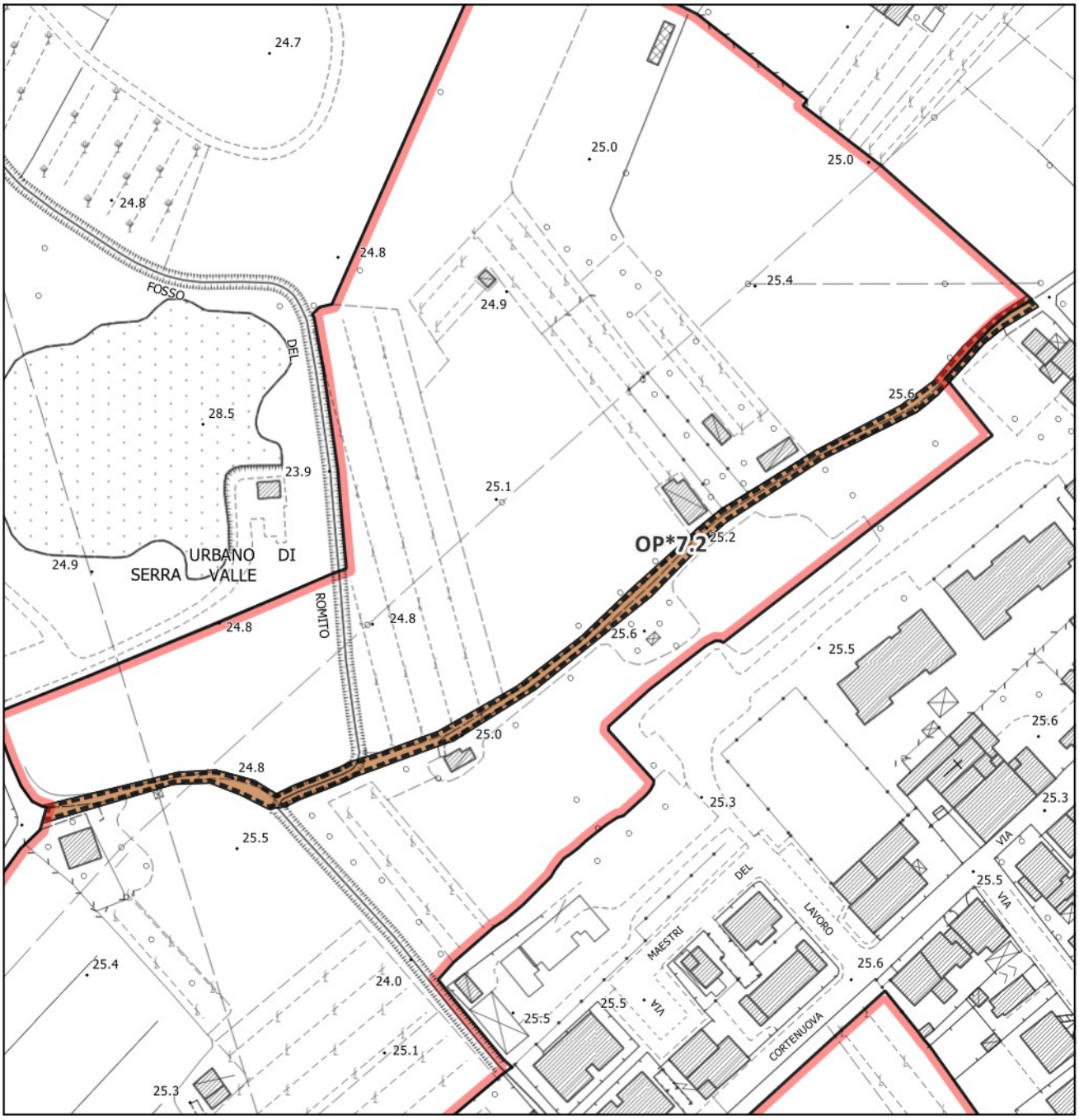
STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE



N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

OP* 7.2 – Loc. Empoli – Via di S. Martino – Via Margotti

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n. 2.1 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.4 – Disciplina del territorio urbano

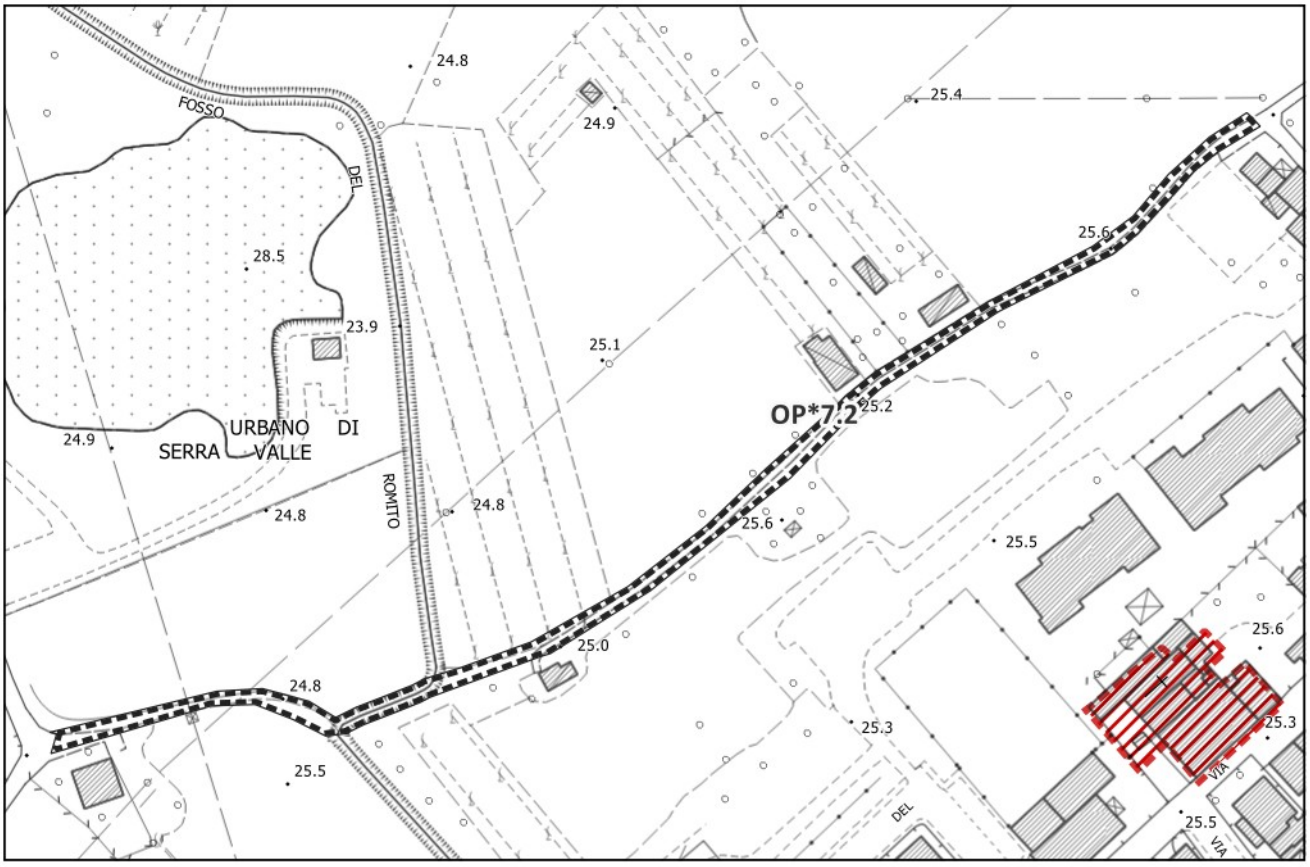


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

	Viabilità ciclo-pedonale di progetto



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento recepisce la strategia **E_39** del P.S.I.C.T., volta alla realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di collegamento tra cortenuova e il parco di Serravalle.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Progetto di Opera Pubblica, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per la parte esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

L'intervento prevede la realizzazione di viabilità ciclo-pedonale.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie per opere pubbliche:	*Viabilità ciclopedonale di progetto:* da quantificare in sede di Progetto di Opera Pubblica.

5. INDICAZIONI PROGETTUALI

L'intervento prevede la sistemazione e ampliamento di una viabilità rurale per la realizzazione di una percorrenza ciclo-pedonale da realizzarsi, quando possibile, con tecniche di ingegneria ambientale e materiali ecocompatibili che garantiscano la maggior permeabilità del suolo.

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione e alberature stradali, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- Arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, di cui al punto 1.4 delle NBS;
- Interventi di verde free standing, come l'impiego di barriere verdi e barriere verdi filtranti e percorsi pergolati, di cui al punto 1.8 delle NBS.

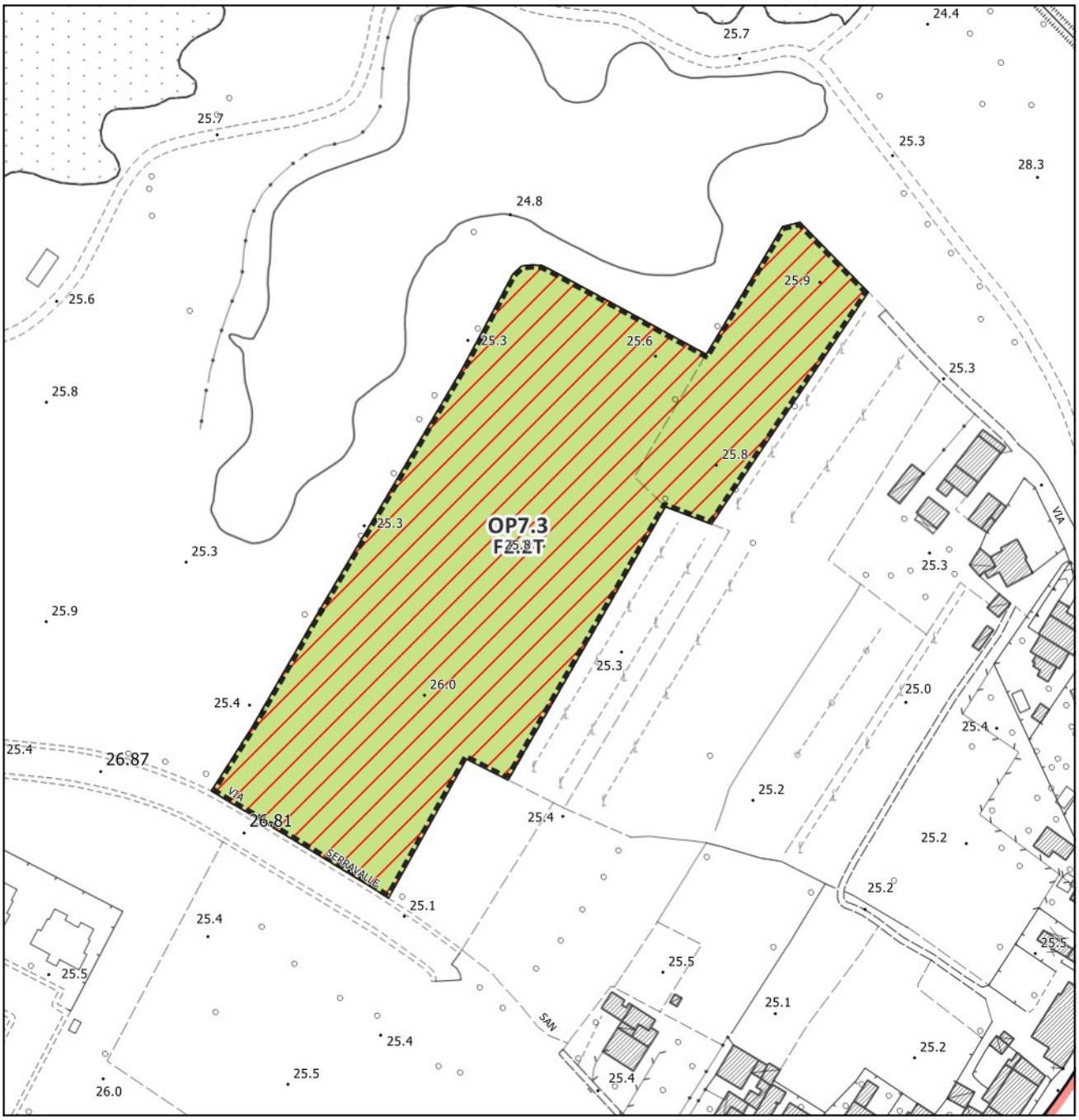
7. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

OP 7.3 – Loc. Empoli – Via di Serravalle [320]

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.4 – Disciplina del territorio urbano

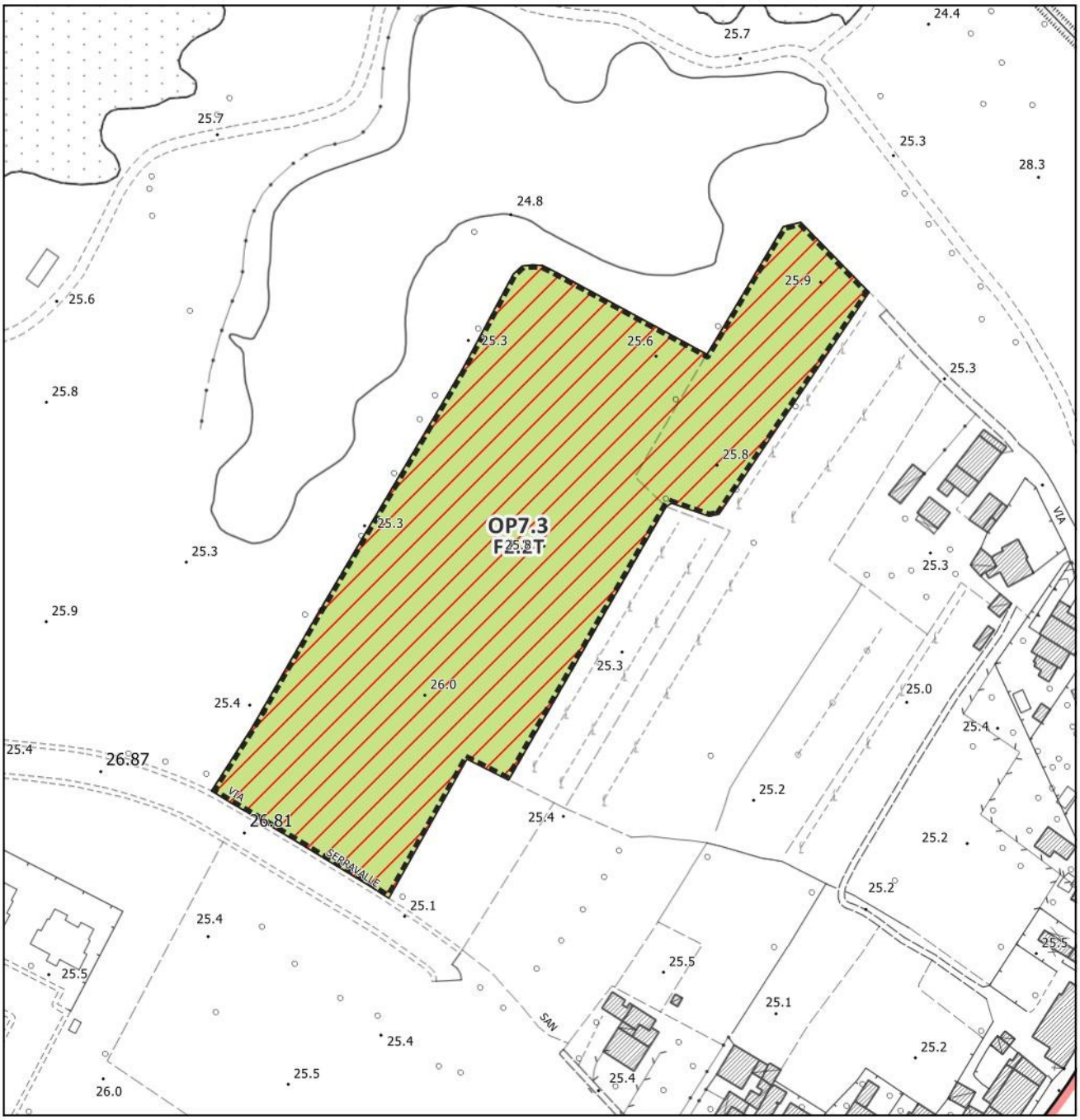
STATO ADOTTATO



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

[320] Modificato a seguito di osservazione n. 137

STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE

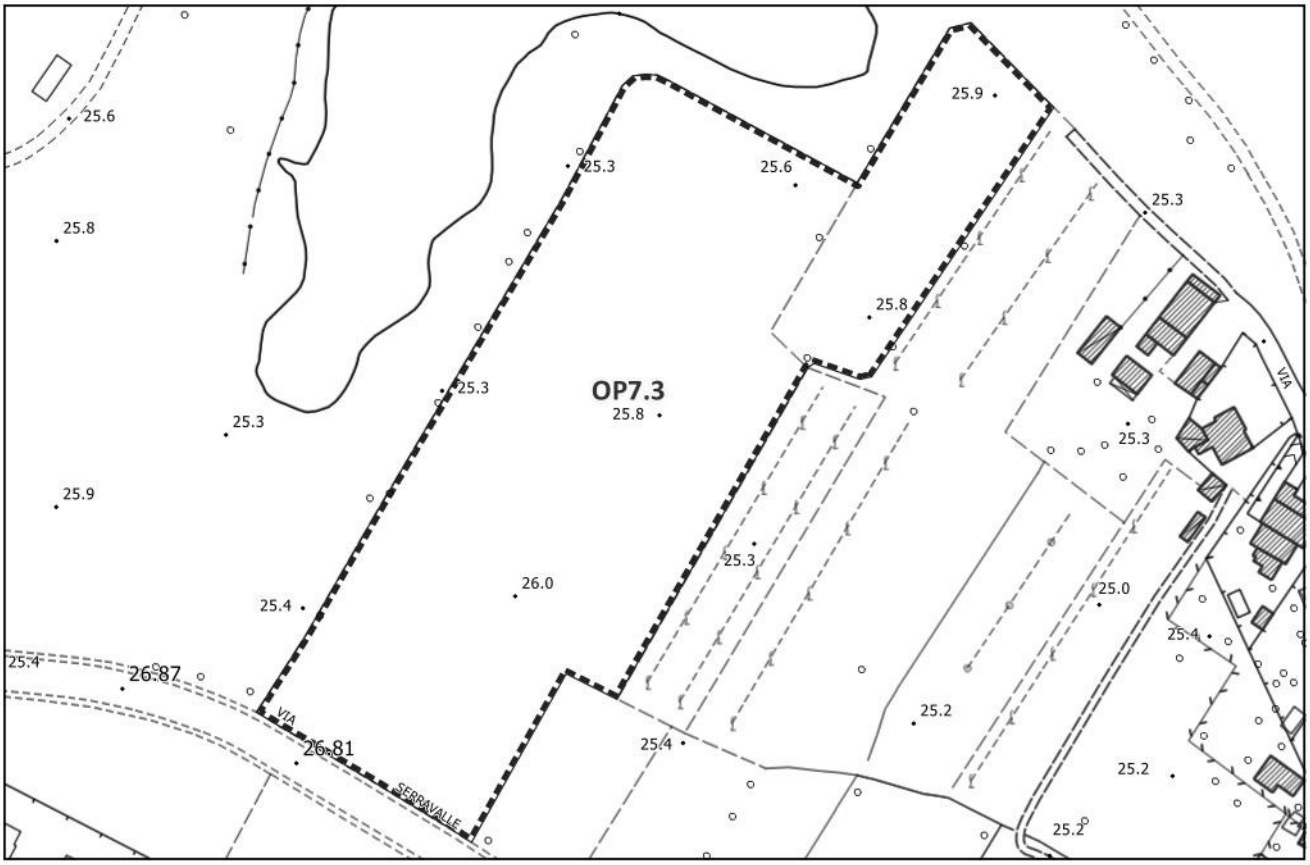


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

	F2.2T– area verde territoriale di progetto



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è volto all'ampliamento del Parco di Serravalle.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Progetto di Opera Pubblica, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.5 delle NTA.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è parco pubblico.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie per opere pubbliche:	*Verde territoriale di progetto (F2.2S):* ~~17.588~~ 17.557 mq

5. INDICAZIONI PROGETTUALI

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone.

L'intera area o parte di essa potrà essere destinata alla realizzazione di opere di mitigazione idraulica.

Dovranno essere inserite opportune fasce di filtro ambientale e paesaggistico nella aree attorno al comparto a contatto con il territorio rurale.

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione, alberature stradali e forestazione urbana, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, di cui al punto 1.4 delle NBS;
- Interventi di verde free standing, come l'impiego di barriere verdi e barriere verdi filtranti e percorsi pergolati, di cui al punto 1.8 delle NBS.

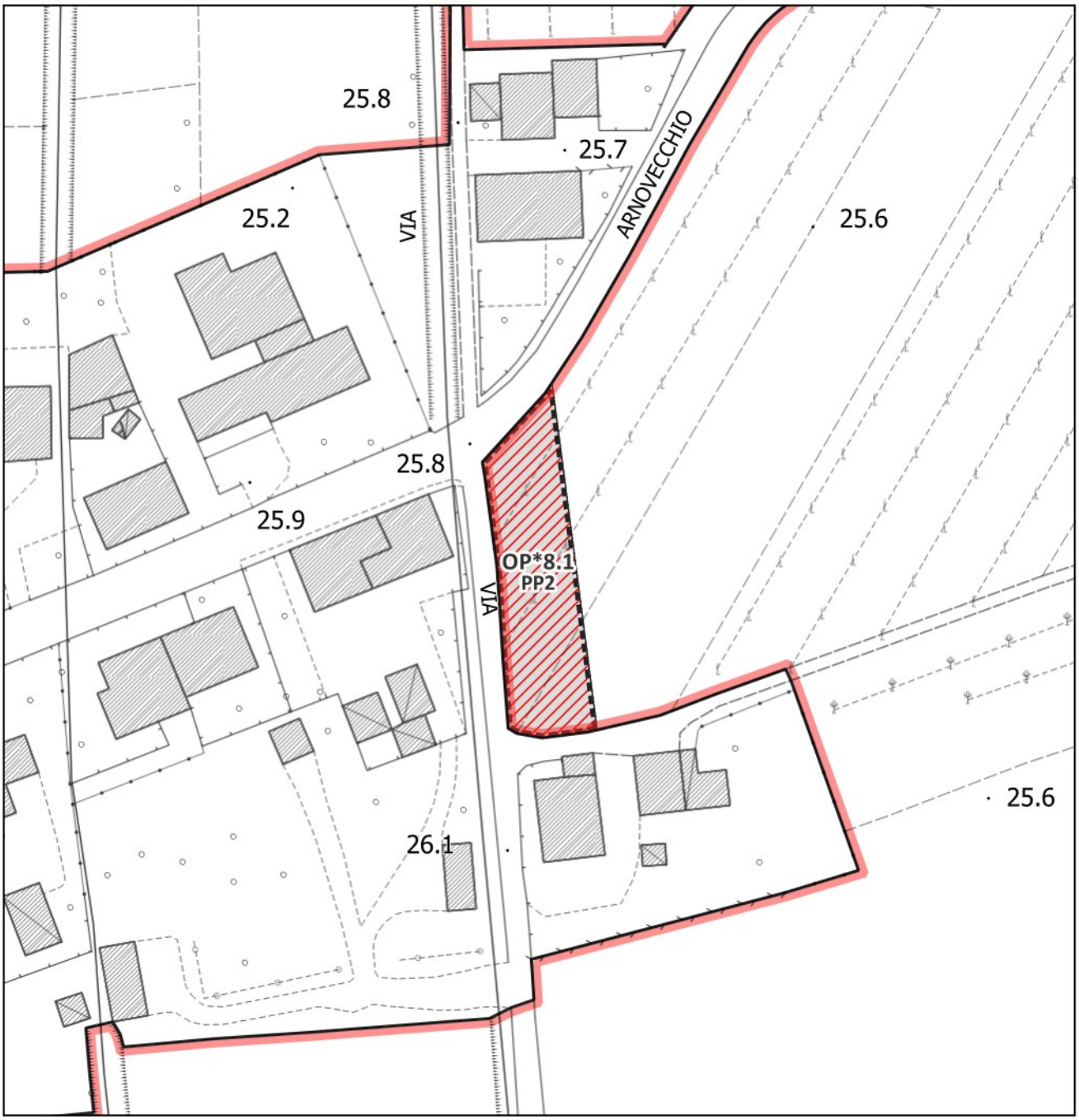
7. PRESCRIZIONI PIT-PPR E DEL PTCP

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

U.T.O.E. 8 EM

OP* 8.1 – Loc. Arnovecchio – Via del Piano all'Isola

U.T.O.E. n. 8 EM – Tav. n. 2.1 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.5 – Disciplina del territorio urbano



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	PP2 – parcheggio pubblico di progetto



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento recepisce la strategia **E_18** del P.S.I.C.T., volta alla realizzazione di una nuova area a parcheggio pubblico a servizio della frazione.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Progetto di Opera Pubblica, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per la parte esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

L'intervento prevede un nuovo parcheggio pubblico.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie per opere pubbliche:	*Parcheggio pubblico di progetto (PP2): 65*0 mq

5. INDICAZIONI PROGETTUALI

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

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

Dovranno essere inserite opportune fasce di filtro ambientale e paesaggistico nella aree attorno al comparto a contatto con il territorio rurale.

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

Il nuovo intervento dovràperseguire le indicazioni riportate nelle "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023 all'interno del **Patto per il verde** come indicato all'art. 64 delle NTA del POC, e in particolare:

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione e alberature stradali, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- Arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, di cui al punto 1.4 delle NBS;

- Interventi di verde free standing, come l'impiego di barriere verdi e barriere verdi filtranti e percorsi pergolati, di cui al punto 1.8 delle NBS.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

  Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

La nuova area a parcheggio non dovrà compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **c)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

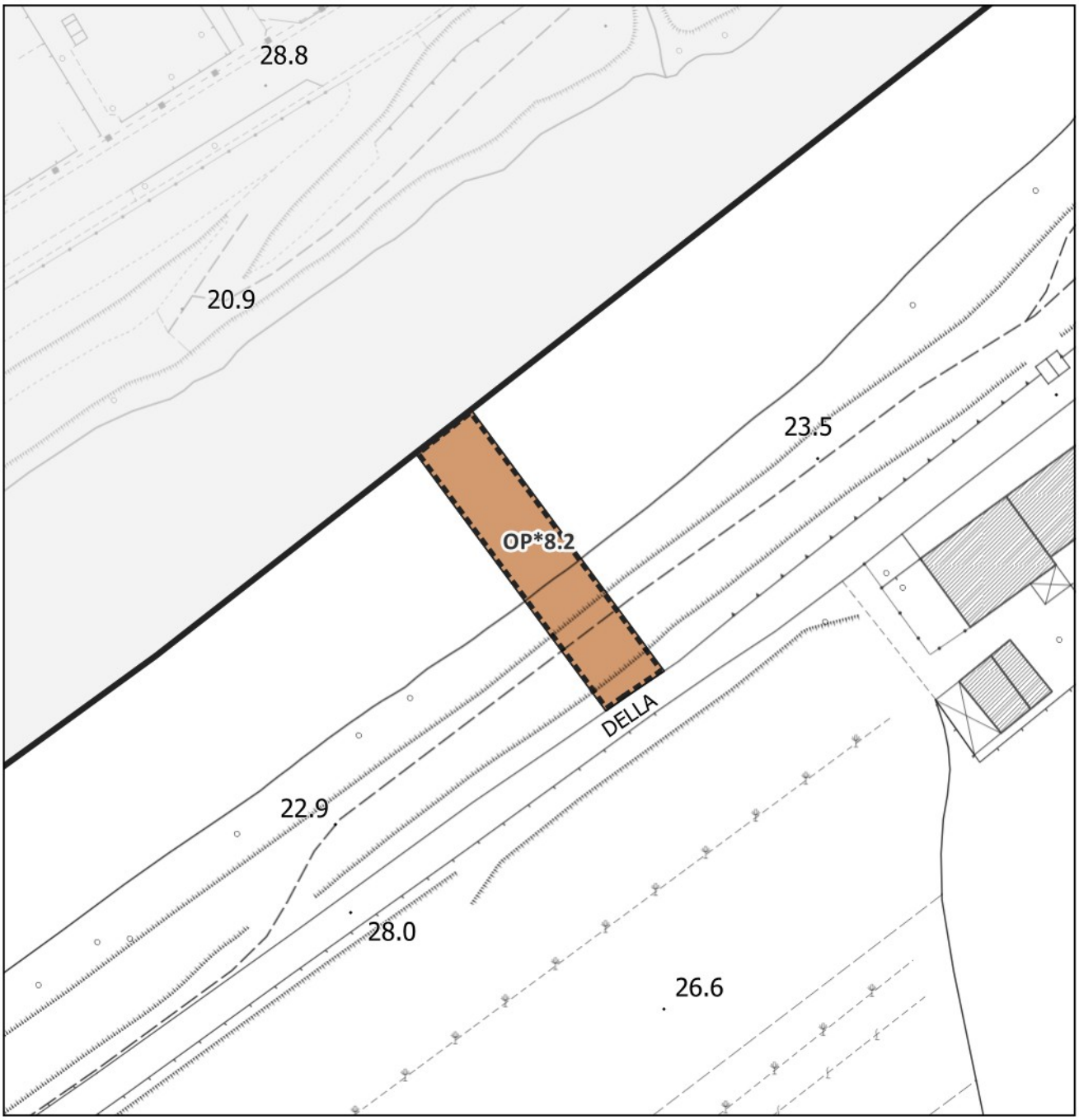
Le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acquea, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.



N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

OP* 8.2 – Loc. Tinaia – Via della Tinaia

U.T.O.E. n. 8 EM – Tav. n. 2.1 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.4 – Disciplina del territorio urbano



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	Passerella pedonale



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Il P.O. prevedere la realizzazione di una nuova passerella ciclopedonale sull'Arno. per garantire la sua funzione di collegamento orizzontale, anche e soprattutto, per connettere comunità di Empoli con la comunità di Capraia e Limite oggi completamente separate tra loro, anche se storicamente e culturalmente connesse.

L'intervento di realizzazione della nuova passerella ciclopedonale sull'Arno è già presente nelle strategie territoriali : "ARNO VITA NOVA Move Live learn - Comune di Empoli e Comune di Capraia e Limite".

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Progetto di Opera Pubblica, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per la parte esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

L'intervento prevede la realizzazione di passerella ciclo-pedonale.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie per opere pubbliche:	*Passerella ciclopedonale di progetto:* da quantificare in sede di Progetto di Opera Pubblica.

5. INDICAZIONI PROGETTUALI

L'intervento prevede la realizzazione di una passerella ciclo-pedonale sull'Arno.

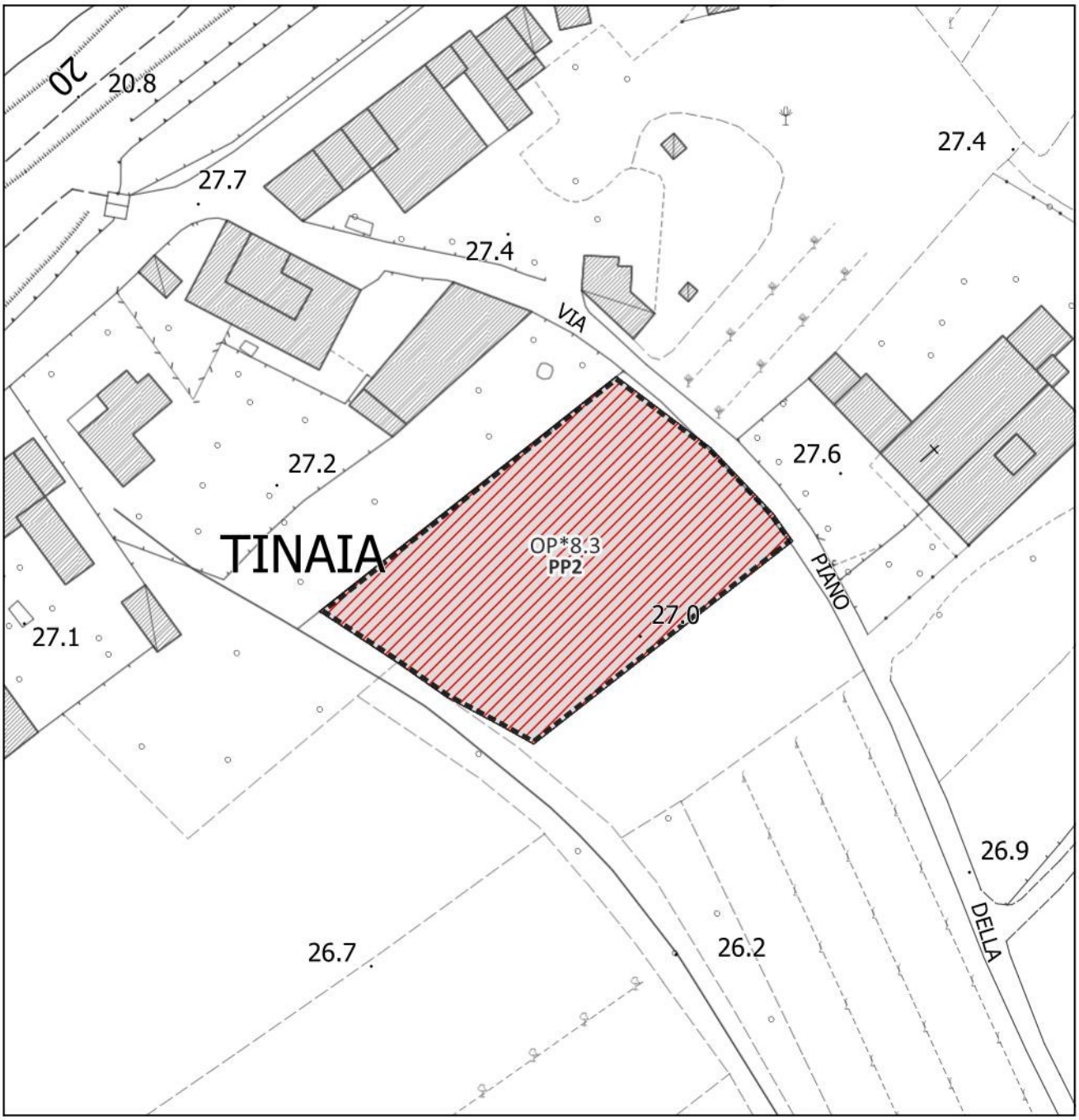
6. PRESCRIZIONI PIT-PPR

Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*. Il Piano Operativo recepisce la proposta di stralcio del Piano Strutturale Intercomunale dell'area boscata ai sensi dell'art. 142, c,1, lett. g, D.Lgs. 42/2004 da sottoporre alla conferenza paesaggistica.

OP* 8.3 – Loc. Tinaia – Via del Piano della Tinaia [321]

U.T.O.E. n. 8 EM – Tav. n. 2.1 – Disciplina del territorio rurale

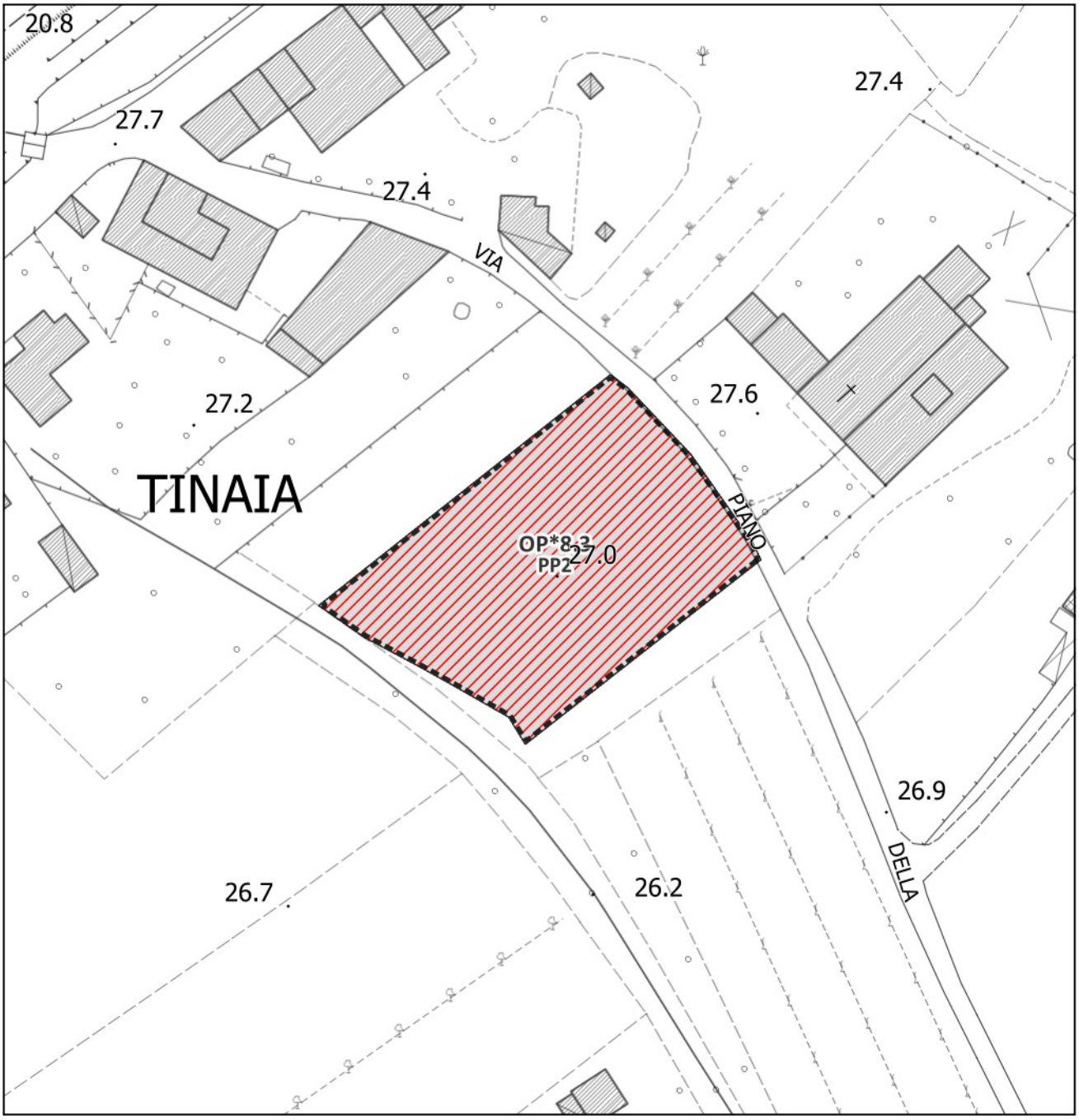
STATO ADOTTATO



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

[321] Modificato a seguito dell'atto di indirizzo della G.C. 285 del 06/08/2025

STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE A SEGUITO DELLA RIADOZIONE [322]



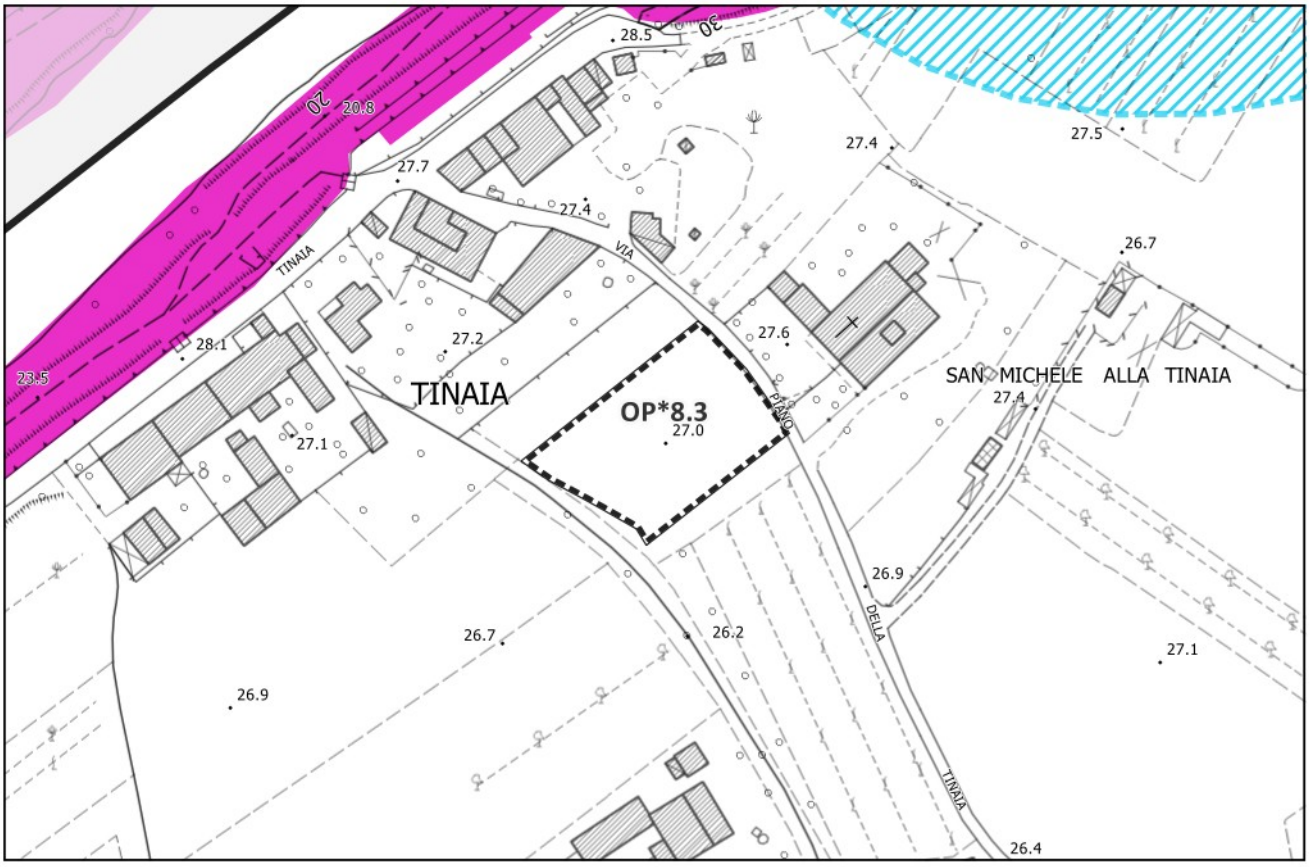
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	PP2 – parcheggio pubblico di progetto

[322] Modificato a seguito dell'osservazione n. 4 (a seguito della riadozione)



Inquadramento Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento recepisce gli indirizzi della Giunta Comunale espressi nella propria deliberazione n. 285/2025, con l'obiettivo di dotare la località comunale di opportuni spazi di sosta al fine di garantire una gestione più efficiente della mobilità, migliorare la sicurezza stradale e rispondere in maniera più adeguata alle esigenze dei residenti e delle attività commerciali presenti.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Progetto di Opera Pubblica, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per la parte esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, con parere espresso nel verbale del 28.08.2025.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

L'intervento prevede un nuovo parcheggio pubblico.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie per opere pubbliche:	*Parcheggio pubblico di progetto (PP2):* ~~2.214~~ 2.067 mq

5. INDICAZIONI PROGETTUALI

Il parcheggio pubblico deve essere arredato con piante nella misura minima di una pianta ogni 50 mq e con siepi ed alberature lungo il perimento esterno, impiegando materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale per ridurre le superfici impermeabili.

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

Dovranno essere inserite opportune fasce di filtro ambientale e paesaggistico nelle aree attorno al comparto a contatto con il territorio rurale.

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

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

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione e alberature stradali, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- Arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, di cui al punto 1.4 delle NBS;

- Interventi di verde free standing, come l'impiego di barriere verdi e barriere verdi filtranti e percorsi pergolati, di cui al punto 1.8 delle NBS.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR E DEL PTCP

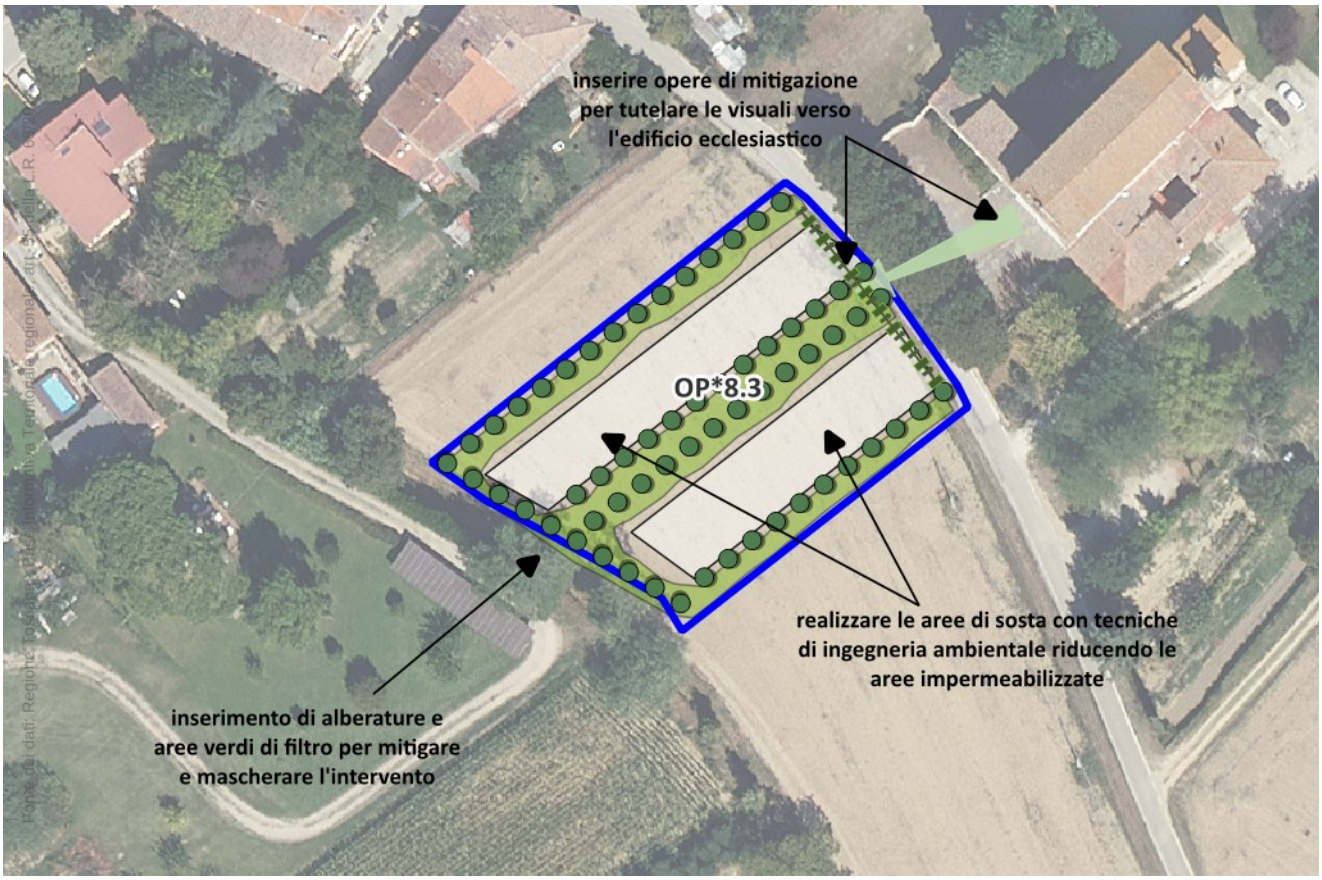
In fase di progettazione dell'area si dovrà tenere conto di quanto riportato al par. 1.7.3.3 del Titolo I prescrizione I e direttiva I dello Statuto del Territorio circa la *vulnerabilità degli acquiferi*, oltre ai criteri di localizzazione I e II e direttive I,II e III del cap. 2.1.5 dello Statuto del PTC.

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

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE A SEGUITO DELLA RIADOZIONE



N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento