



COMUNE di EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze

Settore IV – Gestione del Territorio

Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico

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

Schede Norma oggetto di Variante

Agosto 2023

STATO SOVRAPPOSTO

Xxxxx: parti eliminate

Xxxxx: parti aggiunte

Sindaco: **Brenda Barnini**

Assessore e Vice Sindaco: **Fabio Barsottini**

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

Settore IV – Gestione del Territorio

Pian. Valentina Acquasana

Arch. Martina Gracci

Geol. Monica Salvadori

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

Studi idraulici: **Ing. Simone Pozzolini**

H.S. Ingegneria srl

Studi geologici: **Geol. Gabriele Grandini**

Geo-Eco Progetti

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



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali
Settore IV Gestione del Territorio
SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

Scheda n° 12.11

Piano Strutturale **U.T.O.E. n° 12 “La piana industriale”**

D.M.1444/1968 **Zona territoriale omogenea D - sottozona D1/S e D2/S**

1. DESCRIZIONE

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

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

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

3. SUPERFICIE DELL'AREA

Mq **48.318** **47.786**

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DELL'AREA

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

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

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St 48.318 47.786 mq c.a.
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	
- dotazioni minime di parcheggi pubblici da realizzare	mq 543
- dotazioni minime di verde pubblico da realizzare	mq 6.000

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

Qualora venga soddisfatta la quantità minima delle are destinate a spazi pubblici prevista nella Scheda norma, ovvero la Scheda norma non indichi altri spazi idonei, le quantità residue dovranno essere monetizzate, con le modalità di cui la punto 6.

Fermo restando il soddisfacimento delle dotazioni minime di parcheggi pubblici previste dalla presente Scheda norma, le quantità residue verificate mediante l'applicazione dei parametri di cui punto 7, dovranno essere monetizzate con le modalità di cui al punto 6.

c) Superficie fondiaria

Sf

a-b

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

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

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

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

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

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita:

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi inediti;
- il migliore orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare diretta;
- l'adozione di soluzioni integrate degli impianti tecnologici;
- lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili presenti nell'area di intervento al fine di produrre energia elettrica e termica a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio progettato;
- l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.

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

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

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

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

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

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

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

Limiti massimi di Superficie utile lorda ammessi per specifiche categorie funzionali

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

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

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

SF superficie fondiaria

S_{lp} superficie lorda di pavimento

SE superfici edificabile

S_v superficie di vendita

Fatte salve eventuali limitazioni derivanti dalle condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui al punto 9, è permessa la realizzazione di piani interrati, qualora se ne dimostri la necessità con il progetto di PUC.

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

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

- Industriale ed artigianale

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,50
Indice di copertura	IC	
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,80 mq/mq
Indice di edificabilità fondiaria	IF	
c) Altezza massima	H	9,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,65
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	0,05 mq SF

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

- Industriale ed artigianale

a)	Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,30
	Indice di copertura	IC	
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,40 mq/mq
	Indice di edificabilità fondiaria	IF	
c)	Altezza massima	H	9,00 m
d)	Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,40
e)	Dotazione parcheggio pubblico	Pp	0,05 mq SF

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

- Industriale ed artigianale

a)	Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,30
	Indice di copertura	IC	
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,40 mq/mq
	Indice di edificabilità fondiaria	IF	
c)	Altezza massima	H	9,00 m
d)	Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,40
e)	Dotazione parcheggio pubblico	Pp	0,05 mq SF

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

a)	Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,30
	Indice di copertura	IC	
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,45 mq/mq
	Indice di edificabilità fondiaria	IF	
c)	Altezza massima	H	9,00 m
d)	Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,40
e)	Dotazione parcheggio pubblico	Pp	40 mq/100 mq SlpSE
f)	Parcheggio di relazione per medie strutture di vendita	Pr	1,5 mq/ mq Sv

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

- Direzionale di servizio

a)	Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,30
	Indice di copertura	IC	
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,60 mq/mq
	Indice di edificabilità fondiaria	IF	
c)	Altezza massima	H	9,00 m
d)	Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,40
e)	Dotazione parcheggio pubblico	Pp	40 mq/100 mq SlpSE

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

- Commerciale all'ingrosso e depositi

a)	Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,15
	Indice di copertura	IC	
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,20 mq/mq
	Indice di edificabilità fondiaria	IF	
c)	Altezza massima	H	9,00 m
d)	Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,20
e)	Dotazione parcheggio pubblico	Pp	0,05 mq SF

8. DESTINAZIONI URBANISTICHE E FUNZIONI AMMESSE

- Industriale ed artigianale

	Funzione	Usi compatibili
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica	Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale prevalente, sono compresi: <ul style="list-style-type: none"> a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; b) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio c) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.

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

- **Commerciale al dettaglio**

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

- **Direzionale di servizio**

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

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

- **Commerciale all'ingrosso e depositi**

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

		professionali, comunità e loro consorzi, con l'esclusione di qualsiasi forma di commercializzazione al dettaglio. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio
--	--	--

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

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA' e CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

Per le valutazioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica e le relative condizioni di fattibilità, si rimanda agli specifici elaborati dello studio geologico-idraulico allegati alla documentazione di variante.

10. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il PUC dovrà essere sottoposto alle verifiche di cui all'art.5 ter delle Nta del RU – Attività di valutazione. (oss. N. 33, 36, 43, 46)

Qualora gli esiti delle verifiche condotte secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle Norme del RU – Attività di valutazione possano generare effetti critici elevati o molto elevati. Il PUC dovrà contenere, **contenendo** uno specifico elaborato che dimostri:

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

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della variante al Regolamento Urbanistico, al fine di ridurre gli effetti ambientali delle previsioni rendendo il più possibile sostenibili le trasformazioni territoriali ed il consumo delle risorse, ha individuato le prescrizioni per le mitigazioni delle criticità ambientali e dell'uso delle risorse nell'Allegato A del Rapporto Ambientale di variante, al paragrafo "Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse". Il PUC dovrà dimostrare il rispetto di tali prescrizioni.

11. MODALITA' ATTUATIVE

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

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

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

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

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

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

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

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

12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

La Scheda norma definisce i perimetri di 3 Unità minime d'intervento la cui attuazione potrà avvenire con le modalità di cui al precedente punto 12.1.



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali
Settore IV Gestione del Territorio

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 14.3
(osservazione n. 27)

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 14 “La piana agricola”
D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea D

1. DESCRIZIONE

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

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova costruzione

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

73.800

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq. 73.800 c.a.
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria		
viii. i. strade pubbliche		come da progetto di PUA
ix. ii. dotazioni minime di parcheggi pubblici da realizzare		mq 3.770
x. iii. dotazioni minime di verde di dotazione da realizzare	mq	14.000 4.289
xi. iv. dotazioni minime di verde pubblico da realizzare		mq 3.770
xii. v. dotazioni di verde pubblico da monetizzare		ii-iv iii-iv
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

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

- Realizzare le opere necessarie per la messa in sicurezza idraulica del comparto, in particolare la realizzazione di una cassa di espansione e alcuni interventi sugli argini lungo il torrente Piovola, meglio descritti negli elaborati dello studio geologico-idraulico allegato alla documentazione di variante
- mantenere la continuità idraulica del fosso esistente al fine di favorire la ricostruzione di ecosistemi naturali e seminaturali della rete ecologica mediante la realizzazione di una fascia di salvaguardia inedificabile della profondità minima di ml.10,00 su entrambi gli argini del fosso. Tale area avrà la destinazione di "Area a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di Aree verdi in frangia ai corsi d'acqua; sulla stessa sarà operante la salvaguardia di cui all'art. Art. 98 del vigente RUC "Aree ad elevato valore naturalistico e rete ecologica". In nessun caso si potrà prevedere il tombamento del fosso;
- realizzare le "Aree a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di Aree verdi per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine, come localizzate dalle presente Scheda norma. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo;
- realizzare le "Aree a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di Aree verdi pertinenti ad esclusivo servizio dei singoli edifici comprese nei lotti edificati e non edificati, come localizzate dalla presente Scheda norma. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo;
- realizzare l'area a Verde pubblico di cui all'art. 85 del vigente RUC come localizzata dalla presente Scheda norma, arborata in senso ornamentale ed attrezzata per il tempo libero. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo; L'area a verde pubblico dovrà essere funzionalmente connessa all'area con la medesima destinazione d'ambito prevista per l'attuazione del PUC 14.4;
- Nella progettazione delle aree a verde, sia privato che pubblico, si dovrà tendere alla realizzazione di un sistema coordinato, che sia in continuità e connessione con l'ambiente agricolo circostante e che tuteli, attraverso la previsione di adeguati varchi, le principali visuali verso le aree agricole circostanti; (oss. N. 62)
- realizzare le aree destinate a Zone per parcheggi pubblici, di cui all'art. 91 del vigente RUC, come localizzate dalle presente Scheda norma, arredati con piante, d'alto fusto nella misura di una pianta ogni 50 mq e, ove possibile, con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno. , secondo quanto previsto dal vigente RUC. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo.
- Il confine Sud del comparto non dovrà essere interessato da viabilità destinate al transito di mezzi pesanti; (oss. N. 4)
- Dovrà essere realizzata una piantumazione di alto fusto lungo il confine con l'area residenziale a sud del comparto, quale barriera di protezione visiva ed acustica (oss. N. 4)
- Dovrà essere effettuato uno studio dell'intero sistema fognario e di raccolta acque, valutando la ricettività della rete esistente e del depuratore di Pagnana, nonché le eventuali soluzioni alternative, in considerazione anche della vicinanza con il campo pozzi di Acque Spa; (oss. N. 13)
- La rete fognaria che attualmente serve gli edifici residenziali a sud del comparto dovrà essere opportunamente canalizzata e convogliata nella nuova rete da realizzarsi a servizio del comparto; (oss. N. 4)
- Le reti di adduzione idrica e del metano che attualmente servono gli edifici residenziali a sud del comparto dovranno essere rese indipendenti dalle attuali servitù nei confronti dell'area industriale. (oss. N. 4)

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

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

e comunque tutte le realtà territoriali specifiche.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita:

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

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

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

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

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

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

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

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

Limiti massimi di Superficie utile lorda ammessi per specifiche categorie funzionali

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

c) Artigianale, meccanica e tecnologica F1.2

SE 7000 mq

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Per tutte le destinazioni urbanistiche:

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

SF superficie fondiaria

SE superficie edificabile

Slp superficie lorda di pavimento

Sv superficie di vendita

Fatte salve eventuali limitazioni derivanti dalle condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui al punto 9, è permessa la realizzazione di piani interrati, qualora se ne dimostri la necessità con il progetto di PUA.

Su ciascun lotto urbanistico di riferimento sono attivabili, nelle quantità massime previste, le seguenti funzioni:
(oss. N. 33, 36, 43, 46)

Ambito D6 - sottozona funzionale: Funzioni Artigianali F.1.2

- Industriale ed artigianale

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

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

- Commerciale al dettaglio

f) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,60
Indice di copertura	IC	
g) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,75 mq/mq
Indice di edificabilità fondiaria	IF	
h) Altezza massima	H	10,00 m
i) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,70
j) Dotazione parcheggio pubblico di funzione	Pp	40 mq/100 mq SlpSE
k) Dotazione verde pubblico di funzione	Vp	40 mq/100 mq SlpSE
l) Parcheggio di relazione per medie strutture di vendita	Pr	1,5 mq/ mq Sv

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

- Turistico-ricettiva

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,60
Indice di copertura	IC	
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,75 mq/mq
Indice di edificabilità fondiaria	IF	

c) Altezza massima	H	10,00	12,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros		0,70
e) Dotazione parcheggio pubblico di funzione	Pp	40 mq/100 mq	SlpSE
f) Dotazione verde pubblico di funzione	Vp	40 mq/100 mq	SlpSE
g) Parcheggio aggiuntivo	Pr	40 mq/100 mq	Sul

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

- Direzionale di servizio

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc		0,60
Indice di copertura	IC		
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,60	0,70 mq/mq
Indice di edificabilità fondiaria	IF		
c) Altezza massima	H		12,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros		0,70
e) Dotazione parcheggio pubblico di funzione	Pp	40 mq/100 mq	SlpSE
f) Dotazione verde pubblico di funzione	Vp	40 mq/100 mq	SlpSE

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

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc		0,60
Indice di copertura	IC		
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf		0,65 mq/mq
Indice di edificabilità fondiaria	IF		
c) Altezza massima	H		12,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros		0,70
e) Dotazione parcheggio pubblico di funzione	Pp	40 mq/100 mq	SlpSE
f) Dotazione verde pubblico di funzione	Vp	40 mq/100 mq	SlpSE

8. DESTINAZIONI URBANISTICHE E FUNZIONI AMMESSE

- Industriale ed artigianale

	Funzione	Usi compatibili
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica	Attività produttiva artigianale non insalubre con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale-monofunzionale prevalente, son compresi: a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; b) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio; c) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purchè la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.

- Commerciale al dettaglio

	Funzione	Usi compatibili
F.2.1	Esercizi di vicinato e media distribuzione	Attività di commercio per la vendita di generi alimentari e non alimentari, dagli esercizi al dettaglio fino alle medie strutture di vendita, compresi i relativi uffici amministrativi

		Sono da intendersi compresi l'attività di vendita di autoveicoli, motoveicoli e similari il noleggio di mezzi di trasporto terrestri, aerei e navali.
--	--	---

- **Turistico-ricettiva**

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

- **Direzionale di servizio**

	Funzione	Usi compatibili
F.4.4	Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione	Complessi direzionali e sedi bancarie, assicurative e finanziarie, i servizi tecnici, informatici e di telecomunicazioni, call center, centri elaborazioni dati, centri di ricerca, tutte strutturate in edifici monofunzionali. Compresi i relativi depositi, archivi e spazi comuni
F.4.7		Ristorazione e mense aziendali.
F.4.8	Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere	Sale convegni, attrezzature culturali, per il tempo libero, cinema, discoteche, sale giochi, servizi per attività sportive quali campi da tennis e calcetto in strutture al coperto, servizi per il benessere fisico e la cura della persona (palestre, fitness, centri benessere, scuole di danza e ballo, ecc.).
F.4.9		Scuole professionali private, asili aziendali e interaziendali, autoscuole, e similari.

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

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA' e CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

Per le valutazioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica e le relative condizioni di fattibilità, si rimanda agli specifici elaborati dello studio geologico-idraulico allegati alla documentazione di variante.

Nella convenzione attuativa del PUA dovrà essere disciplinata la realizzazione delle opere necessarie per la messa in sicurezza idraulica del comparto, in particolare la realizzazione di una serie di interventi di messa in sicurezza idraulica definiti nello studio idrologico-idraulico allegato alla variante ai sensi dell'art. 11 comma 1 lett. b della l.r. 41/2018. di una cassa di espansione e di alcuni interventi sugli argini lungo il torrente Piovola, meglio descritti negli elaborati dello studio geologico-idraulico di cui sopra.

10. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il PUA dovrà essere sottoposto alle verifiche di cui all'art.5 ter delle Nta del RU – Attività di valutazione. Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle Norme del RU – Attività di valutazione, il PUA dovrà contenere, **contenendo** uno specifico elaborato che dimostri:

- la rilevanza o meno degli effetti significativi sull'ambiente;
- uno studio sui flussi di traffico veicolare attratti;
- il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle Norme del RU. (oss. N. 33, 36, 43, 46)

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della variante al Regolamento Urbanistico, al fine di ridurre gli effetti ambientali delle previsioni rendendo il più possibile sostenibili le trasformazioni territoriali ed il consumo delle risorse, ha individuato le prescrizioni per le mitigazioni delle criticità ambientali e dell'uso delle risorse nell'Allegato A del Rapporto Ambientale di variante, al paragrafo "Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse". Il PUA dovrà dimostrare il rispetto di tali prescrizioni.

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

11. MODALITA' ATTUATIVE

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

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 (comprendente la quota parte di urbanizzazioni e standards urbanistici) autonomamente funzionali.

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

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

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

12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

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