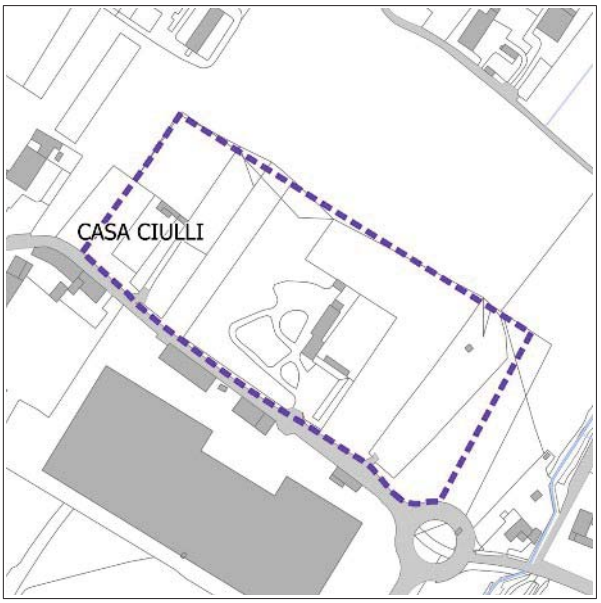
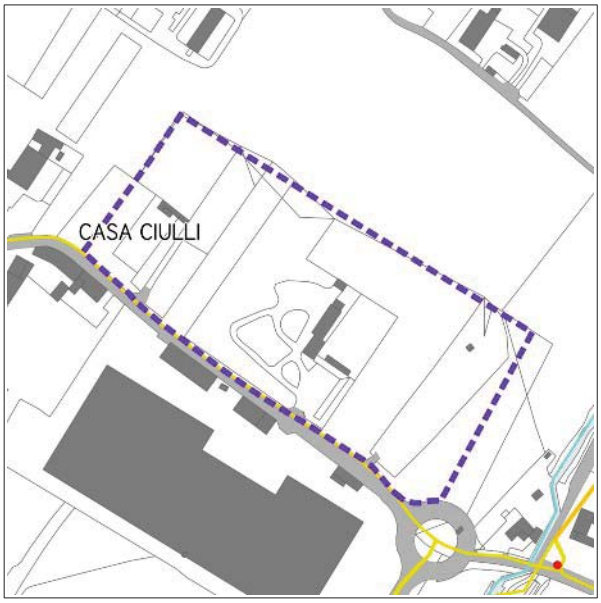
COP.B3 – Nuovo insediamento produttivo in via Tosca Fiesoli (UTOE 2)

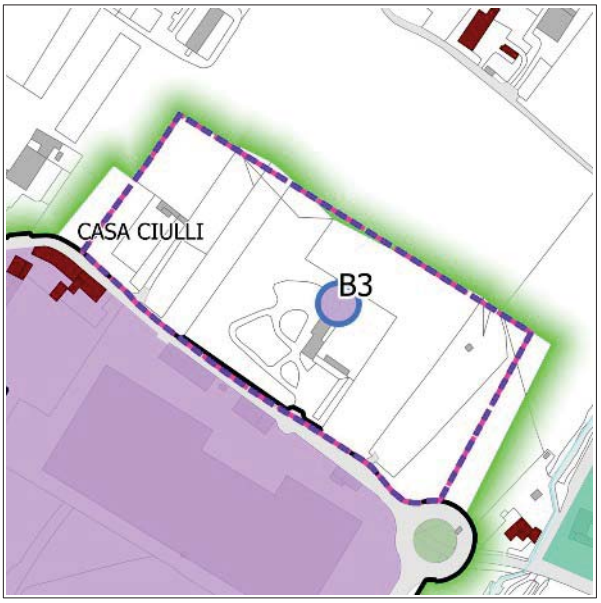
inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici



aree di rispetto, vincoli e tutele



inquadramento tavola P04 strategie comunali

Descrizione dei luoghi e della previsione di trasformazione

L'area, posta a nord della piattaforma che comprende il Centro Logistico MEF e il magazzino Esselunga, si trova tra la frazione di San Giorgio a Colonica e il capoluogo ed è servita da via Tosca Fiesoli e dalla rotatoria di incrocio con via delle Cicogne, con facile accesso alla SS325 senza necessità di addentrarsi in centri abitati. L'intervento prevede una destinazione industriale e artigianale.

Parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
37.979	9.000	12,00	50	-	4150

Destinazioni d'uso ammesse

- artigianale/industriale

Esiti conferenza di copianificazione

La previsione è stata sottoposta all'esame della conferenza di Copianificazione che nella seduta del 11.02.2022 ha espresso il parere di coerenza ai sensi dall'art.25 comma 5 della LR 65/2014, ponendo la seguente condizione:

"*B3- prevedere nel POC specifiche prescrizioni per la progettazione paesaggistica dei margini dell'area in funzione della transizione urbanizzato-rurale, attraverso la previsione di fasce destinate ad interventi di mitigazione.*

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento

- localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico;
- accurata sistemazione e diffusa piantumazione di alberature nell'area di intervento sia nelle aree private che in quelle che saranno cedute all'amministrazione comunale, con particolare attenzione all'inserimento paesaggistico in corrispondenza delle infrastrutture esistenti e del contesto territoriale agricolo.
- ampliamento della via Tosca Fiesoli.
- Ricadendo la previsione all'interno della "zona di rispetto" da pozzi dovranno essere rispettati tutti gli obblighi previsti dall'art. 94 del D.Lgs 152/2006 e DGRT 872/2020".

Indirizzi progettuali

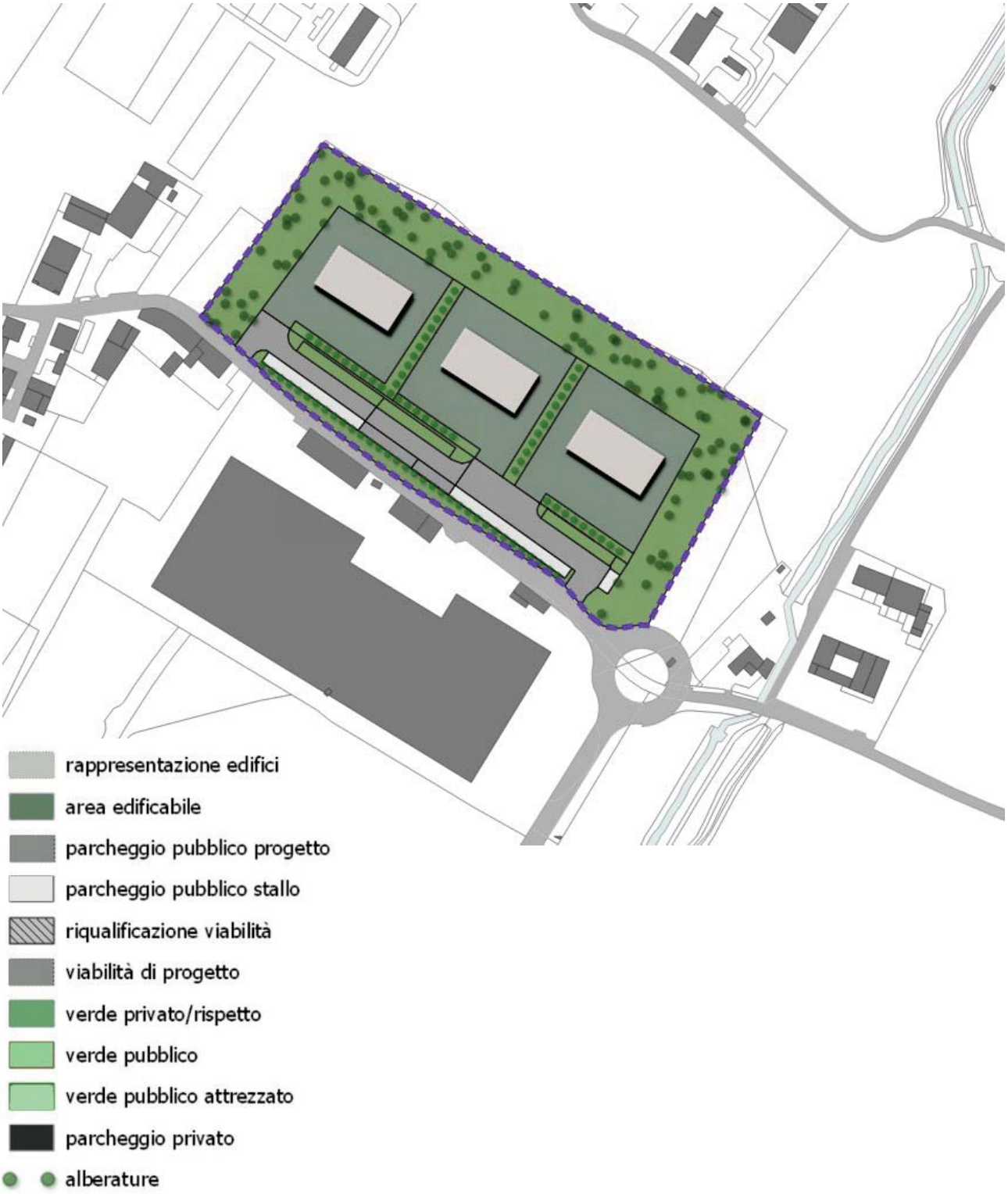
Sulla base di appositi indirizzi forniti dal piano attuativo, in fase di presentazione dei progetti per i titoli edilizi, dovranno essere presentati specifici elaborati che illustrino misure di mitigazione ambientale e paesaggistica come le seguenti da osservare in fase operativa :

- tutte le specie arboree che saranno identificate nel progetto esecutivo dovranno perseguire principalmente l'obiettivo di mitigare l'inserimento paesaggistico dell'intervento in relazione al margine con il territorio rurale e le infrastrutture esistenti, nonché di incrementare le capacità depurative dell'aria;
- le dotazioni di verde di tutta l'area dovranno ricorrere a soluzioni che dimostrino una elevata capacità di assorbimento della CO_2;
- dotare l'intervento di piante arboree a chioma larga e caducifoglie, anche nella progettazione dei parcheggi, con lo scopo di mitigare gli effetti "isola di calore" e formare aree ombreggiate mediante l'utilizzo di specie arboree/arbustive coerenti con il contesto e non idroesigenti;
- al fine di mitigare l'inserimento paesaggistico delle nuove costruzioni dovrà essere prevista la realizzazione di pareti di verde verticale sui fronti prospicienti la pubblica via. Tale inserimento dovrà far parte di un progetto unitario di sistemazione del verde, che comprenda sia le aree pubbliche (che saranno cedute all'amministrazione comunale), che quelle a verde privato, con particolare attenzione alla schermatura delle infrastrutture esistenti e del contesto urbano e agricolo;

- garantire il ricorso alle migliori tecnologie in materia di efficientamento energetico attraverso impianti per autoproduzione di energia da fonti rinnovabili (impianto fotovoltaico sulle coperture);
- impiego di materiali da costruzione certificati in grado di garantire ottimali parametri di coibentazione al fine di minimizzare i possibili scambi termici.
- si prescrive l'uso di sistemi e dispositivi atti a garantire un'erogazione razionale dell'acqua potabile unitamente a tecniche atte a garantire una riduzione dei consumi anche mediante il riuso a scopi non potabili delle acque meteoriche;
- progettazione di un sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento al fine di poterle riutilizzare nell'irrigazione delle aree verdi e nella sub-irrigazione, ad esempio, dei prati armati per le aree a parcheggio;
- favorire un razionale allontanamento delle acque reflue mediante la locale rete fognaria o sistemi di equivalente capacità depurativa;
- progettazione di un sistema di parcheggi prevedendo l'utilizzo di tecnologie atte a garantire la permeabilità delle aree.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa privata

E' possibile procedere alla suddivisione dell'area in un massimo di n. 3 UMI (unità minime di intervento) secondo una specifica proposta da presentare all'Amministrazione Comunale in fase di piano attuativo. Ogni UMI dovrà essere funzionalmente autonoma anche in caso di attuazione in tempi diversi e dovrà garantire la realizzazione di una quota di standard proporzionale alla quota di edificazione in essa prevista.

esemplificazione progettuale di dettaglio