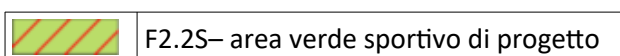


ID* 3.2 – Loc. Pagnana – S.P. 11 Via Lucchese – Via Nuova di Pagnana

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





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_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.

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.

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%
Superficie minima d'intervento (SMI):	4.412 mq

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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