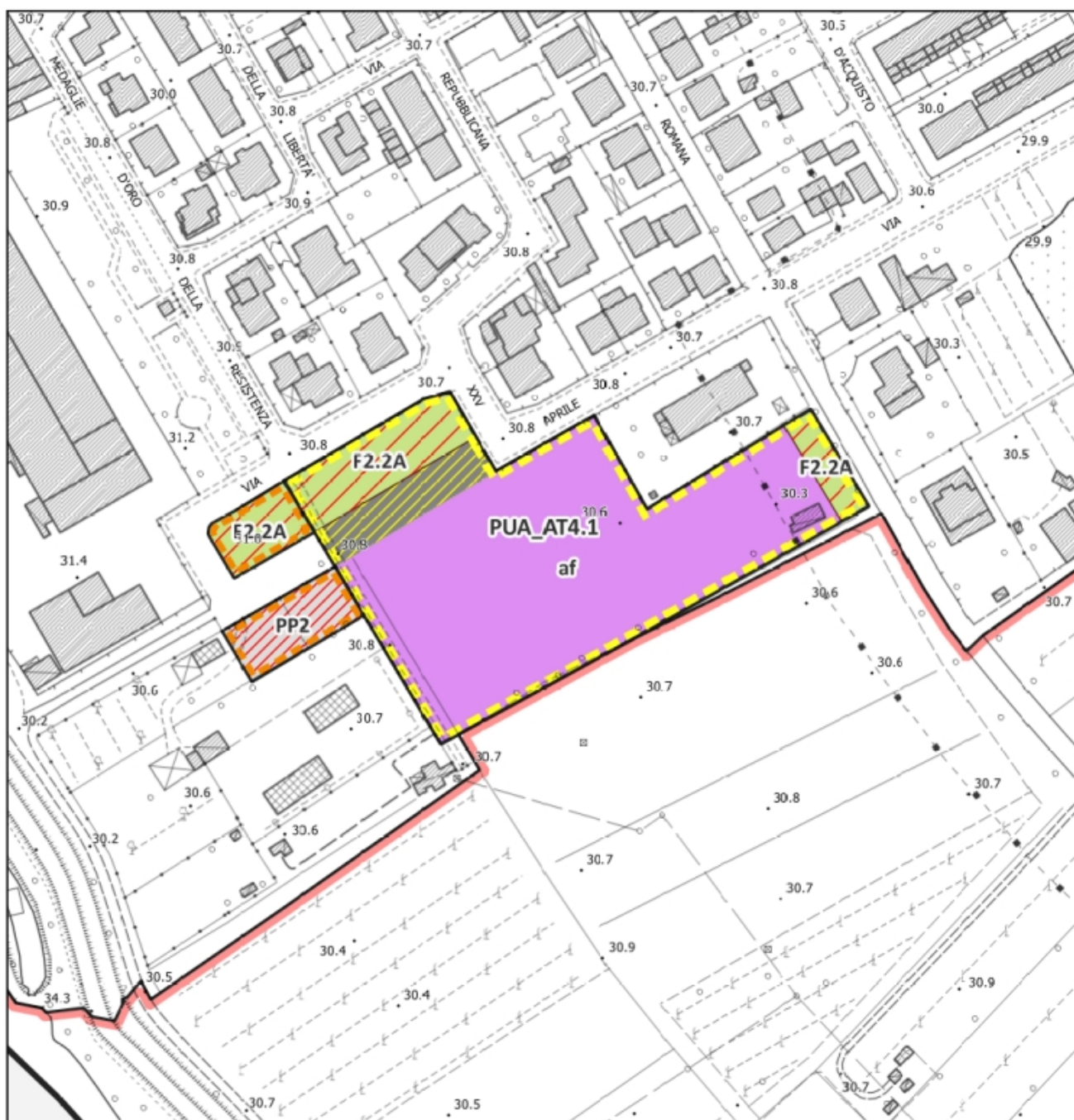






## PUA\_AT 4.1 – Loc. Ponte a Elsa – Via Senese Romana

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

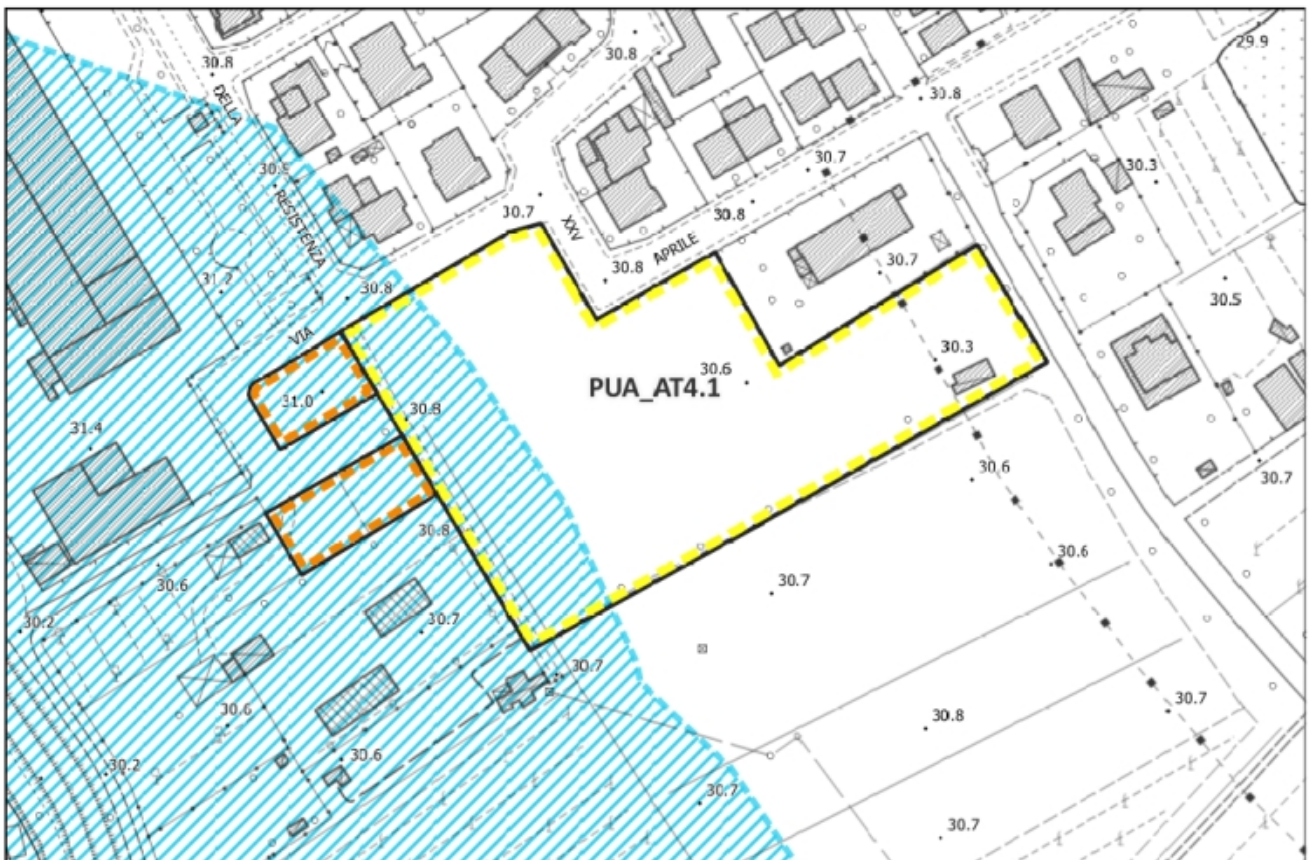
	af - Area fondiaria per accentrato edificato
	F2.2A – verde attrezzato di progetto

	Viabilità pubblica di progetto
	Area extracomparto



Fonte dei dati: Regione Toscana - Base Informativa Territoriale regionale, art. 55 della L.R. 65/2014

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:	<i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2):</i> 400 mq minimo nell'area extracomparto <i>Verde attrezzato di progetto (F2.2A):</i> 1.400 mq minimo interna al comparto <i>Verde attrezzato di progetto (F2.2A):</i> 555 mq minimo extracomparto <i>Viabilità pubblica di progetto:</i> 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 riaménagemento 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 perimetro 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'acqua, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.