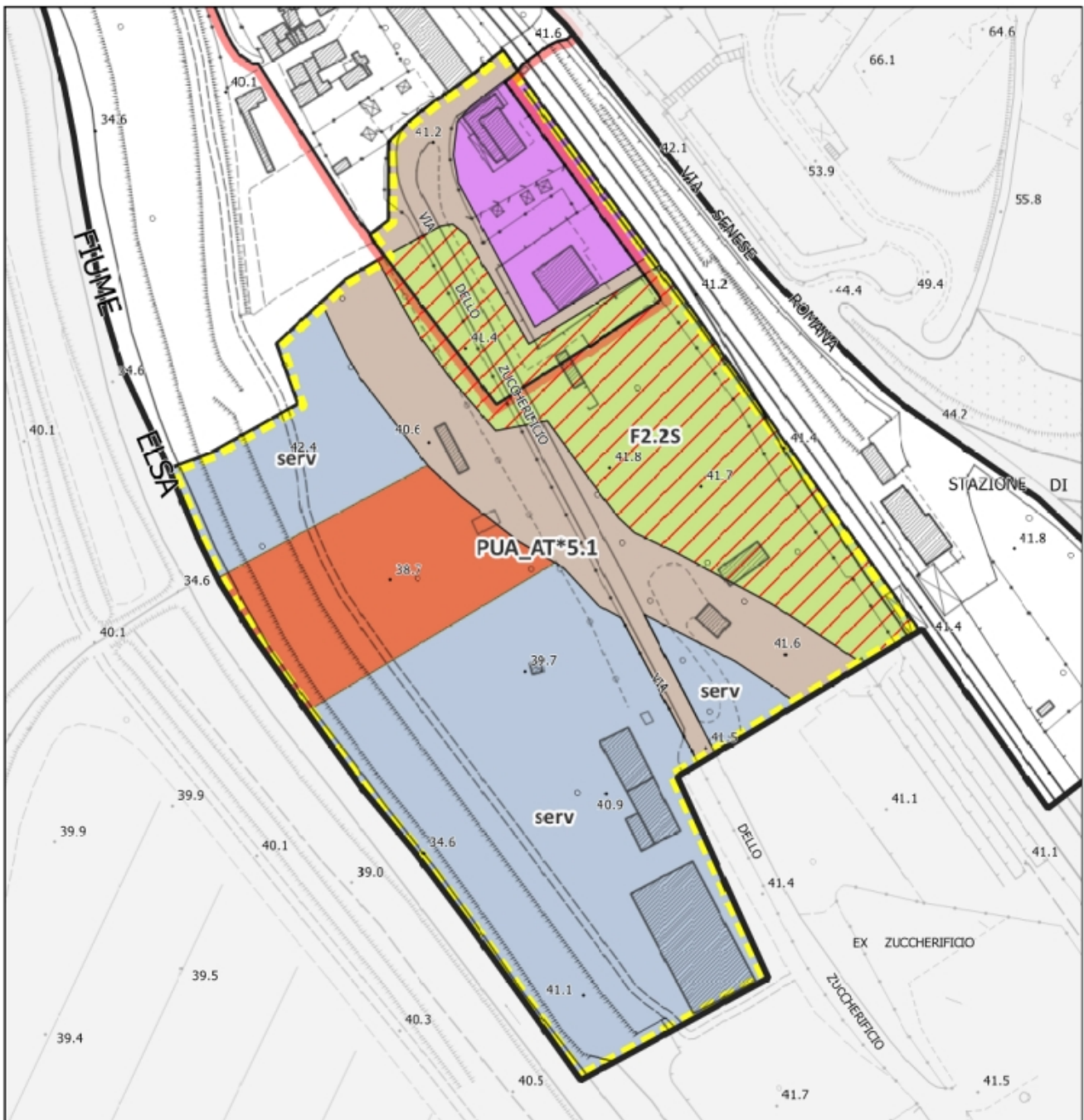


## PUA\_AT\* 5.1 – Loc. Sant’Andrea – Fontanella – Via dello zuccherificio

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



Inquadramento dell’area di intervento – Scala 1:2.000

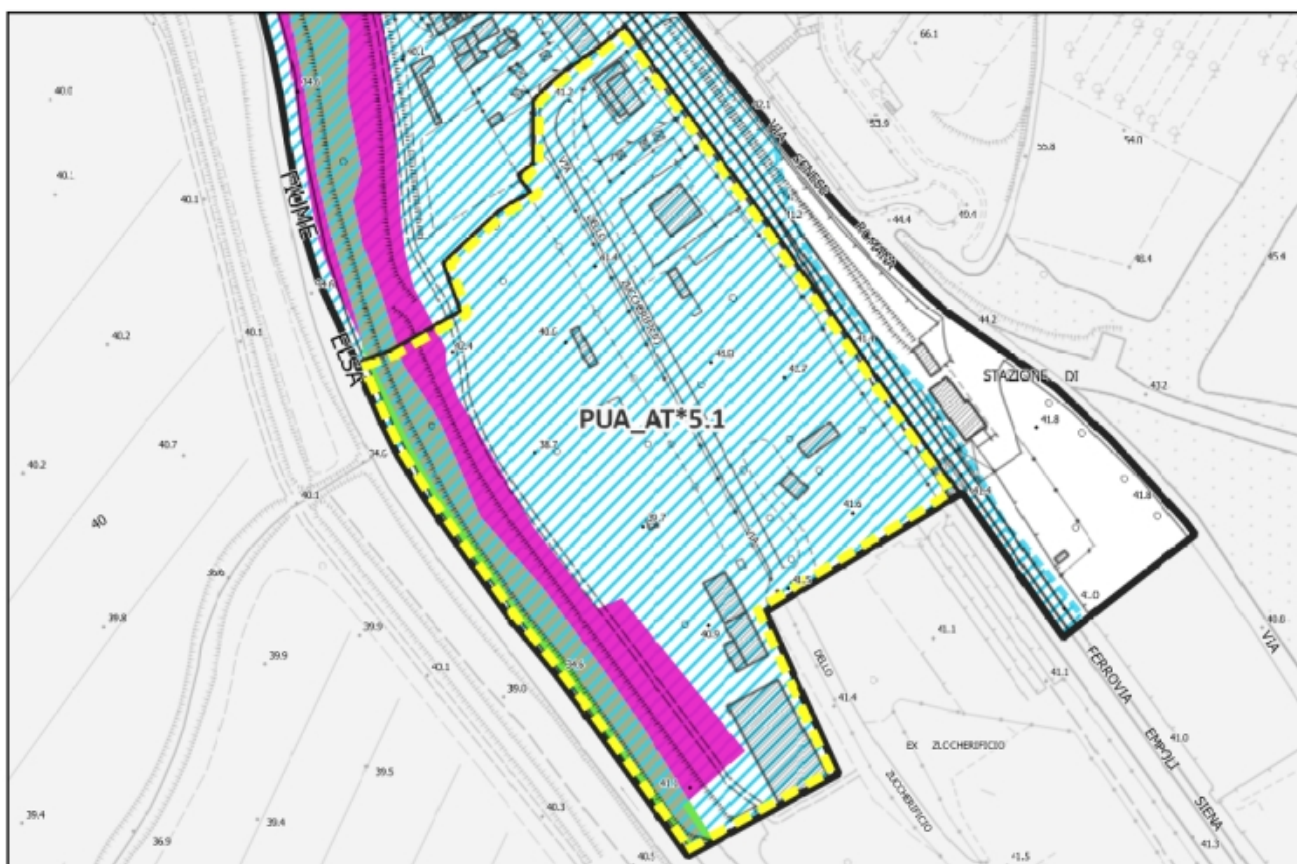
	Area pertinenziale
	Area per servizi
	Piazzale e viabilità

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





Inquadramento Ortofoto 2021 (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 un'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'obiettivo 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.

## 3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è turistico-ricettivo, area sosta camper.

## 4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	38.648 mq
Superficie Fondiaria (SF):	16.468 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%
Superficie minima d'intervento (SMI):	16.468 mq

## 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*).

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.

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.

## **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’acqua, 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.



**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