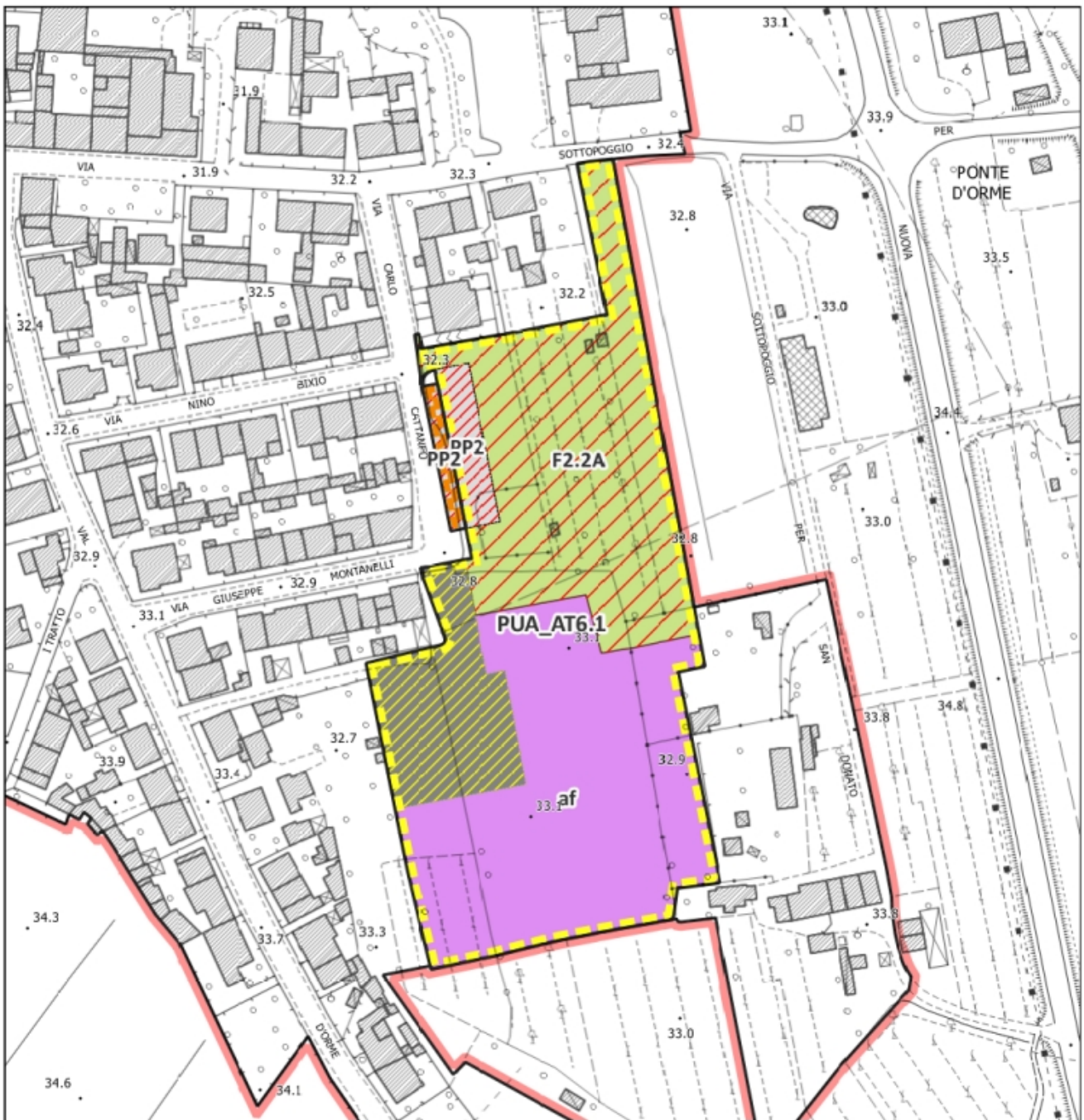


PUA_AT 6.1 – Loc. Pozzale – Via Carlo Cattaneo

U.T.O.E. n. 6 EM – Tav. n.3.7 – Disciplina del territorio urbano



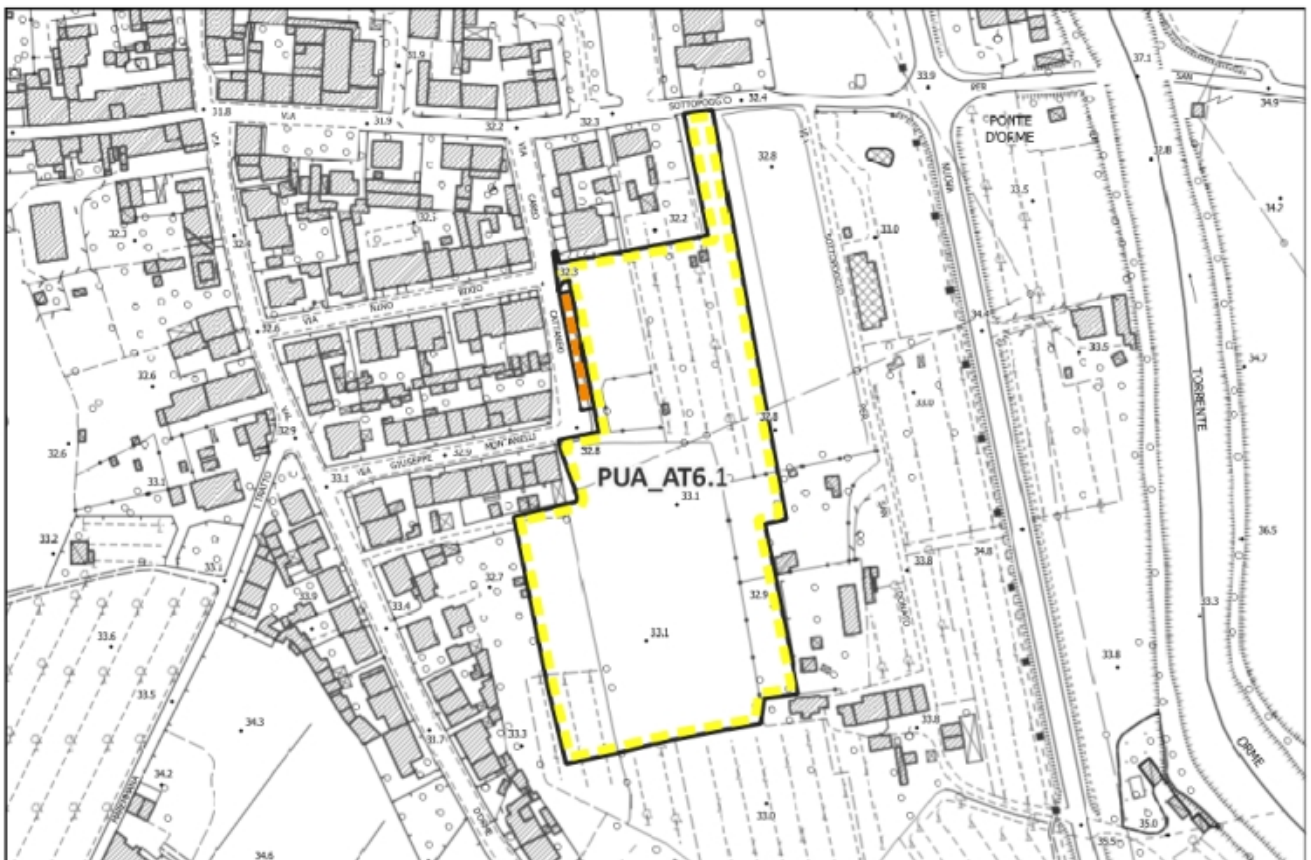
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1 2.000

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

	Viabilità pubblica di progetto e parcheggio pubblico di progetto
	PP2 – parcheggio pubblico di progetto



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 è finalizzato al completamento del tessuto insediativo posto tra il nucleo più antico del Pozzale e la vecchia Val d'Orme. L'intervento oltre a prevedere nuova edificazione a destinazione residenziale, intende realizzare un "luogo centrale" progettando adeguatamente lo spazio a verde e parcheggi.

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 7.4** 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, commerciale (limitatamente ad esercizi di vicinato), artigianale di servizio e direzionale di servizio.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	17.044 mq
Superficie Fondiaria (SF):	7.642 mq (af)
Superficie Edificabile (SE):	5.068 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, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	17.044 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<p><i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2) interni alla Scheda Norma: 2.354 mq minimo da individuare in fase di redazione del Piano Attuativo</i></p> <p><i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2) su aree pubbliche extracomparto: 223 mq minimo</i></p> <p><i>Verde attrezzato di progetto (F2.2A): 6.427 mq minimo</i></p> <p><i>Viabilità pubblica di progetto: da quantificare in sede di Piano Attuativo.</i></p>

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 2.354 mq da individuare nell'area indicata come PP2 nello schema grafico e in altre aree all'interno del comparto da individuare in sede di redazione del Piano Attuativo;
- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 223 mq nell'area extracomparto;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 6.427 mq;
- viabilità pubblica di progetto indicata nell'elaborato grafico; l'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di redazione del Piano Attuativo.

L'individuazione del verde pubblico di progetto (F2.2), del parcheggio pubblico di progetto (PP2) 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.

Le destinazioni diverse dalla residenziale possono interessare non più del 20% della SE totale e comportano, se introdotte, la necessità di adeguare le superfici di cui al precedente punto 5 alle quantità stabilite dall'art. 17 delle norme del P.O..

Oltre ai parcheggi pubblici nella quantità indicata al paragrafo 5, dovranno essere previsti parcheggi privati 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.

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.

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, alberature stradali e forestazione urbana, 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, 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.

Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.