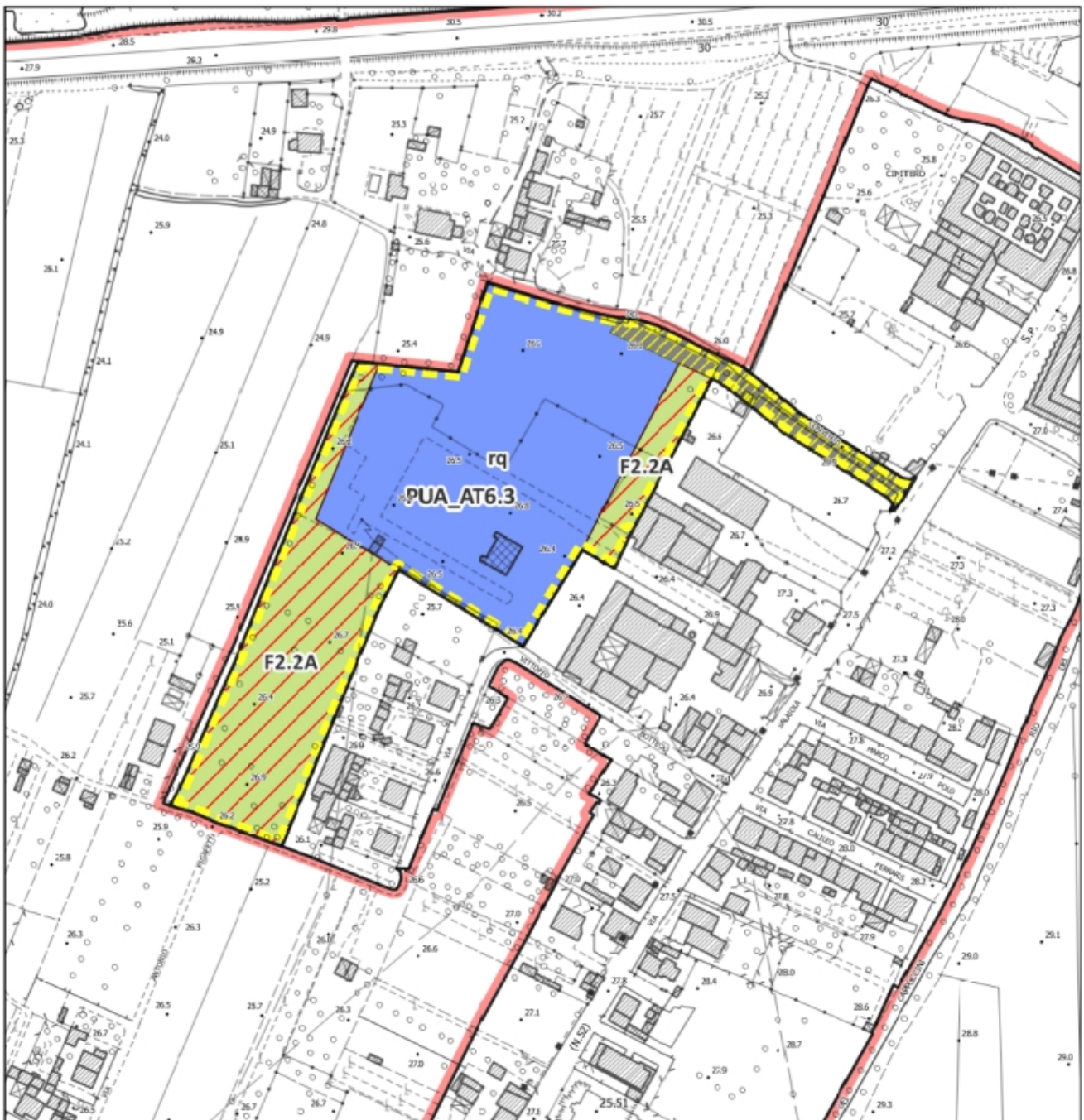

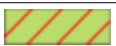



PUA_AT 6.3 – Loc. Corniola – Via del convento

U.T.O.E. n. 6 EM – Tav. n.3.1, 3.9 – Disciplina del territorio urbano



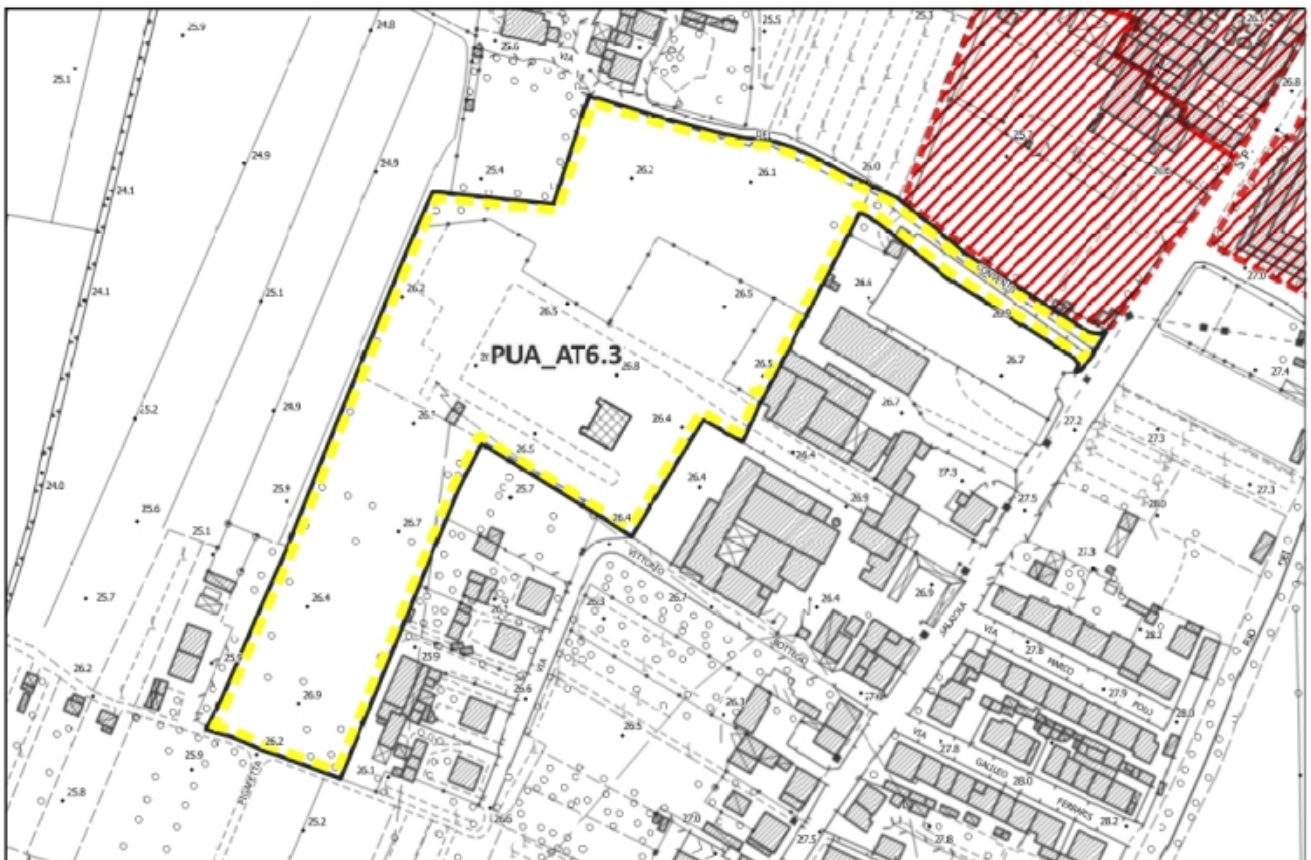
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:3.000

	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso
	F2.2A – verde attrezzato di progetto

	Viabilità pubblica 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 alla riqualificazione complessiva dell'area un tempo occupata dalla vetreria Fiascai, oggi demolita, attraverso una nuova pianificazione d'insieme dell'area e destinazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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.

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D.Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla conclusione del procedimento, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L.241/90.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale, commerciale (limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita), direzionale di servizio, attrezzature e servizi.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	29.519 mq
Superficie Fondiaria (SF):	16.763 mq (rq)
Superficie Edificabile (SE):	8.000 mq da <i>riuso</i> (6.520 mq per residenziale, 1.100 mq per ERP, 230 mq per commerciale, 150 mq per attrezzature e servizi)
Indice di Copertura (IC):	35 %
Altezza del fronte (HF):	10,50 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	50 %
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliare, casa a schiera
Superficie minima d'intervento (SMI):	Da definire in sede di Piano Attuativo
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2):</i> 1.000 mq minimo <i>Verde attrezzato di progetto (F2.2A):</i> 10.700 mq minimo <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 1.000 mq da individuare in sede di redazione del Piano Attuativo;
- Verde attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 10.700 mq;
- ampliamento e sistemazione di Via del Convento, costituirà il principale accesso all'area di intervento; 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.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La *nuova edificazione* è ammessa all'interno dell'area indicata come "rq" nello schema grafico; la trasformazione è subordinata alla certificazione dell'avvenuta bonifica se necessaria ed è condizionata dal rispetto della destinazione indicata nella certificazione medesima.

L'intervento potrà essere realizzato in più UMI, da definire in sede di Piano Attuativo, subordinati ad un progetto complessivo dell'area e alla realizzazione unitaria delle opere pubbliche previste al paragrafo 5.

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' prevista la realizzazione e cessione di un immobile di 150 mq di SE, da destinarsi ad attrezzature di quartiere (attrezzature e servizio).

Una quantità pari a 1.100 mq di SE, di cui 100 mq da cedersi gratuitamente all'Amministrazione Comunale, dovrà essere prevista quale quota di ERP e realizzata direttamente dai soggetti attuatori del PUA.

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.

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.

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. 65 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 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 65 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*.