





## PUA\_AT\* 7.4 – Loc. Empoli – Via Falcone e Borsellino

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n. 2.1 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.4 – Disciplina del territorio urbano



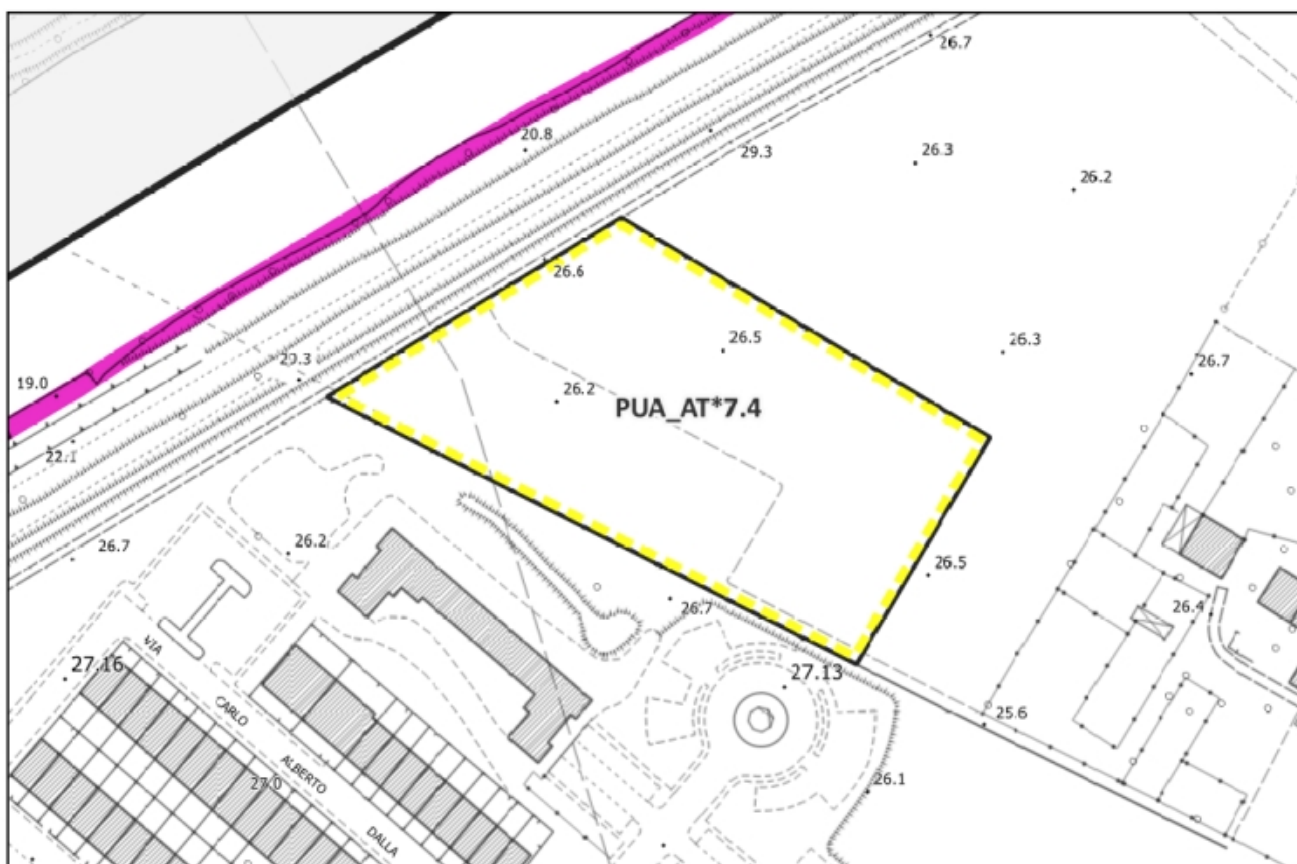
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

	FT3.2 - Area per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico territoriale
	vpr – verde privato

	Viabilità pubblica di progetto
	PP2 – parcheggio pubblico di progetto



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 **14** del P.S.I.C.T., volta alla realizzazione di una attrezzatura di interesse generale territoriale: RSA.

## 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 6.9** 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.

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 servizi socio-assistenziali (RSA).

## 4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	10.020 mq
Superficie area per attrezzature (FT3.2):	6.038 mq
Superficie Edificabile (SE):	3.000 mq
Indice di Copertura (IC):	50 %
Altezza del fronte (HF):	11,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	65 %
Superficie minima d'intervento (SMI):	10.020 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2): 475 mq minimo</i> <i>Viabilità pubblica di progetto: da quantificare in sede di Piano Attuativo.</i>

## 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 475 mq;
- viabilità pubblica di progetto da quantificare in sede di redazione del Piano Attuativo.

L'individuazione 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.

## **6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

La *nuova edificazione* è ammessa all'interno dell'area indicata come "**FT3.2**" nello schema grafico. Gli edifici realizzati dovranno avere tipologie edilizie coerenti con il contesto e che non siano fuori scala o incoerenti rispetto allo stesso.

E' prescritta una distanza minima dell'edificato dall'Arno di m. 40;

Prestare particolare attenzione al sistema degli accessi dalla strada, ai parcheggi e all'arredo urbano delle parti prospicienti alla piazza circolare prevista dal Piano di zona, in modo da dare un'immagine la più qualificata possibile alle attività commerciali che vi si affacciano.

Realizzare le "Aree a verde privato" con valenza "Aree verdi" per la salvaguardia ai corsi d'acqua, come localizzate dalla presente Scheda Norma. L'area dovrà avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale e fluviale in cui si inserisce il comparto, 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.

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.

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 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.

## **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*.