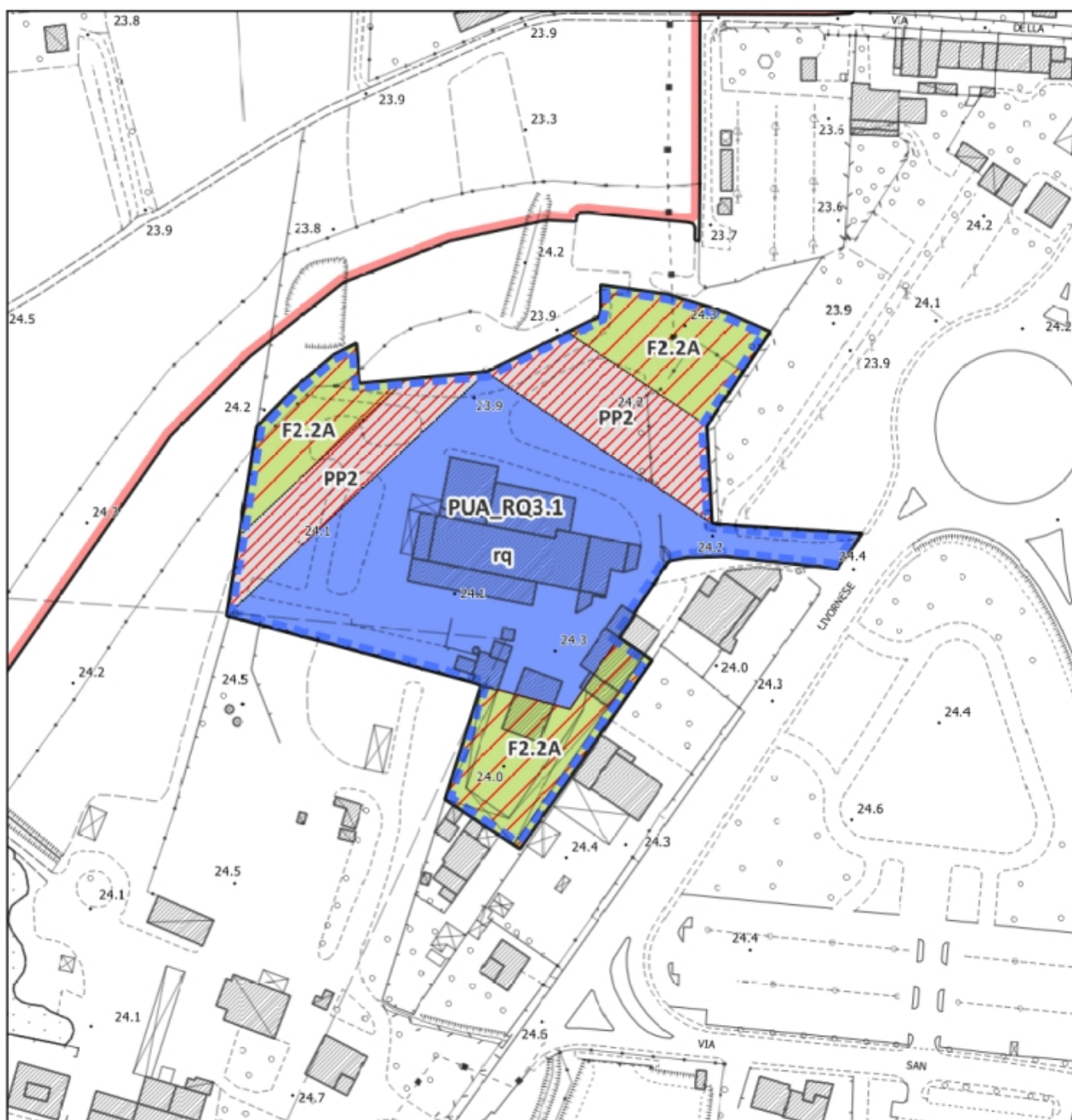





## PUA\_RQ 3.1 – Loc. Le Case – Via Livornese

U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n.3.10 – Disciplina del territorio urbano



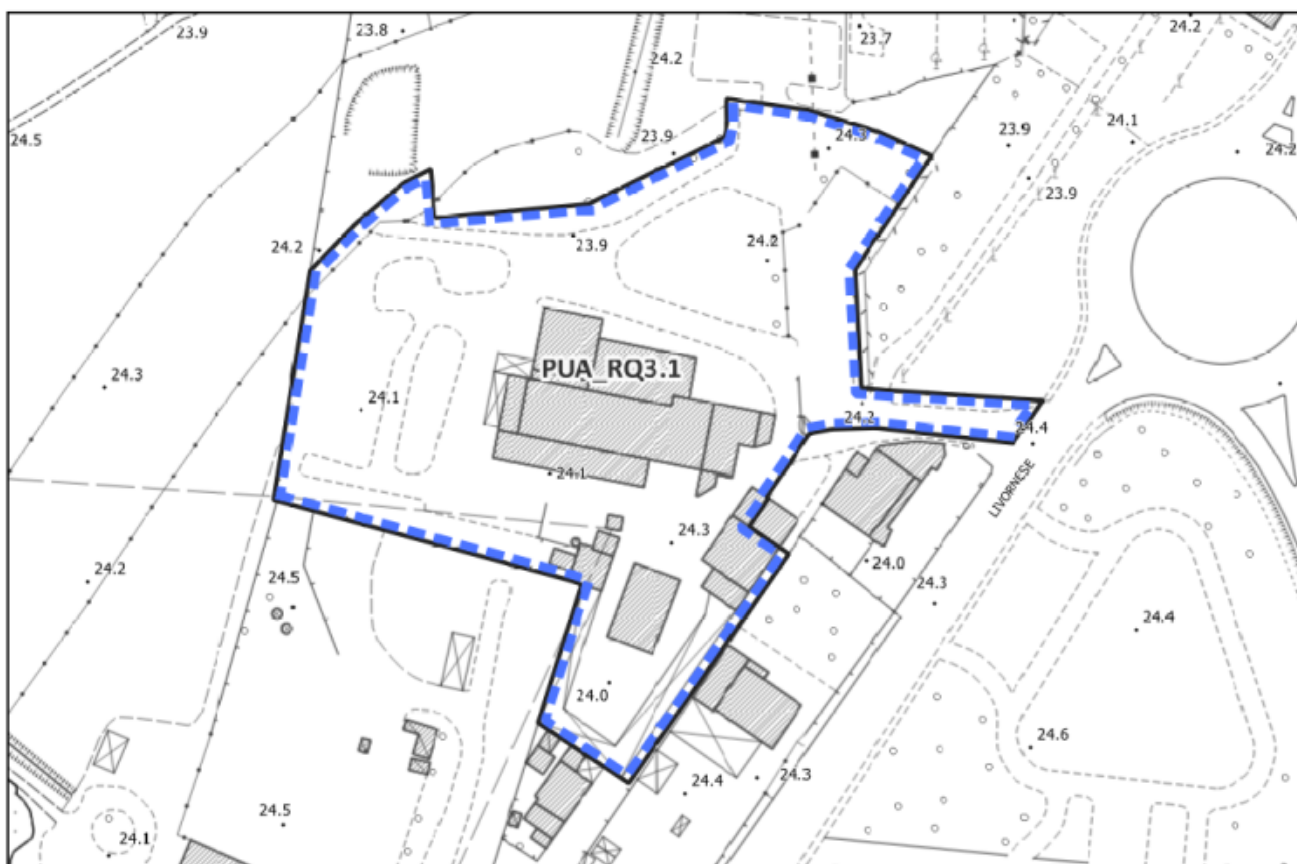
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

|   |   |
|---|---|
|  | rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso |
|  | F2.2A – verde attrezzato 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 è finalizzato ad una riqualificazione complessiva dell'area e la sua contestuale ripianificazione con destinazioni commerciali e servizi.

## 2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni è soggetta alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero (RQ), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo quanto disposto dall'art. 119 della L.R. 65/2014 dell'art. 51.1.4 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 commerciale (fino alla media struttura di vendita) e direzionale-servizi.

## 4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

|  |  |
|--|--|
| Superficie Territoriale (ST):                    | 16.990 mq  |
| Superficie Fondiaria (SF):                       | 9.214 mq (rq)  |
| Superficie Edificabile (SE):                     | 10.000 mq di <i>riuso</i> (5.000 mq per commerciale, 5.000 per servizi-direzionale)  |
| Indice di Copertura (IC):                        | 60%  |
| Altezza del fronte (HF):                         | 11,0 ml  |
| Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):    | 75%  |
| Superficie minima d'intervento (SMI):            | 16.990 mq  |
| Superficie per opere di urbanizzazione primaria: | <i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2): 2.000 mq minimo</i><br><i>Verde attrezzato di progetto (F2.2A): 4.000 mq minimo</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 2.000 mq;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 4.000 mq;

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e verde attrezzato di progetto (F2.2A) è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del Piano di Recupero, 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* derivante dal recupero dei volumi esistenti, anche con demolizione e ricostruzione, 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.

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.

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.

Le aree a verde pubblico devono essere progettate ai sensi dell'art. 34.4 e art. 64 delle NTA, ed essere dotate di attrezzature per lo sport e 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.

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 invertite, 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, in coerenza con l'**obiettivo 1** della Scheda

d'Ambito 05 del PIT-PPR.

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