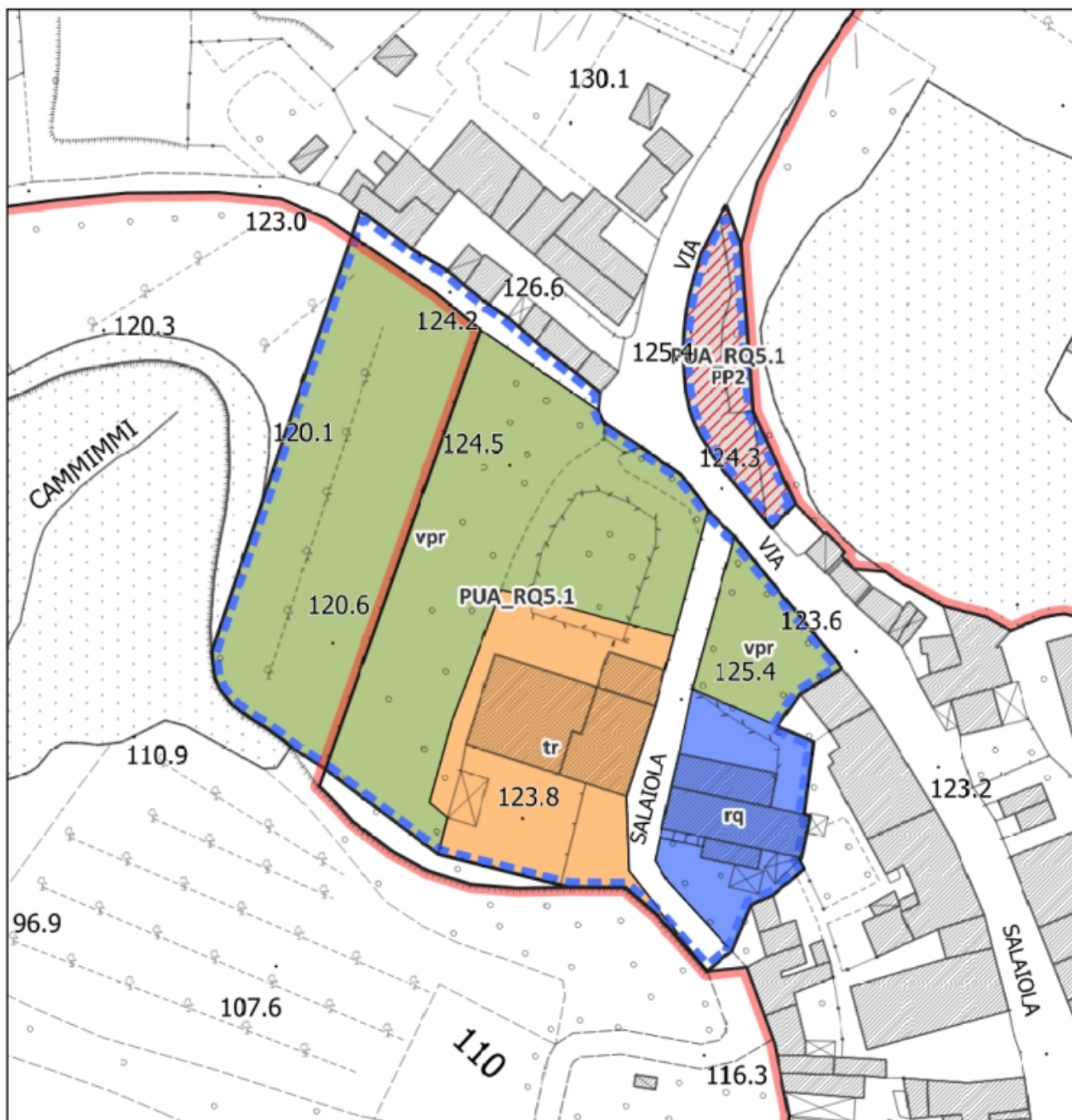







## PUA\_RQ 5.1 – Loc. Monterappoli – Via Salaiola

U.T.O.E. n. 5 EM – Tav. n. 2.1, 2.2 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.19 – Disciplina del territorio urbano



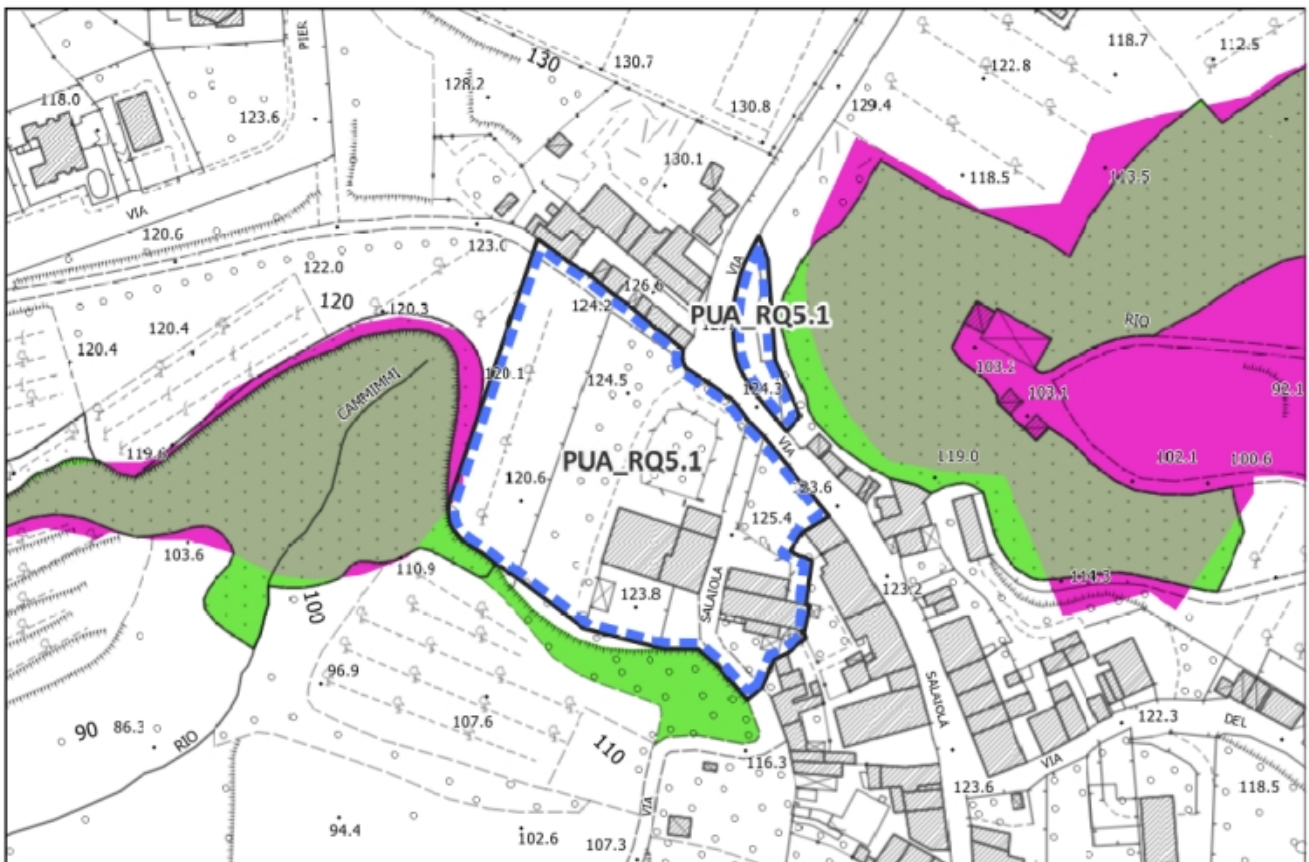
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso
	vpr – verde privato
	PP2 – parcheggio pubblico di progetto

	tr – area turistico-ricettiva
	Viabilità vicinale



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 al recupero del patrimonio edilizio esistente e delle sue pertinenze con funzioni turistico-ricettive e residenziali.

## 2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni è soggetta alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero (PdR), 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.

## 3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale e turistico-ricettivo.

## 4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	7.174 mq
Superficie Fondiaria (SF):	6.194 mq (tr + rq + vpr)
Superficie Edificabile (SE):	Pari all'esistente
Indice di Copertura (IC):	40%
Altezza del fronte (HF):	Pari all'esistente
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	55%
Superficie minima d'intervento (SMI):	7.452 MQ
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2): 300 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 300 mq.

Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula della convenzione urbanistica.

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

Nell'ara indicata come "tr" nello schema grafico, è ammesso il recupero della villa tramite demolizione degli annessi adiacenti al corpo di fabbrica principale e non di valore architettonico, e loro ricostruzione anche in ampliamento della villa principale. La destinazione del fabbricato potrà essere residenziale e/o turistico-ricettiva.

Nell'ara indicata come "rq" nello schema grafico, è ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'edificio verso la destinazione d'uso residenziale e/o turistico-ricettiva a parità di S.E. esistente.



Dovrà essere recuperata la pertinenza della villa, soprattutto il “giardino all’italiana” posto sul fronte di Via Salaiola. Le restanti aree a **verde privato** e aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale limitrofo 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. Gli eventuali parcheggi pertinenziali, realizzabili anche nelle aree a verde privato, dovranno essere realizzati con adeguati spazi verdi e tecniche di ingegneria ambientale con materiali ecocompatibili che garantiscano la massima permeabilità dei suoli.

All’interno dell’area a verde privato e nelle dirette pertinenze della villa (zona “tr”), in caso di destinazione d’uso turistico-ricettiva della villa, è ammessa la realizzazione di una piscina annessa all’attività da svolgere.

E’ ammessa la sistemazione e l’ampliamento delle viabilità vicinali, prediligendo tecniche di ingegneria ambientale e materiali ecocompatibili che garantiscano la massima permeabilità dei suoli, evitando per quanto possibile bitumature e/o asfaltature dove non sono già presenti.

Dovrà essere previsto la riqualificazione dell’area a parcheggio posta lungo Via Salaiola come parcheggio pubblico, il quale dovrà 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.

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.

La suddivisione dello zoning interna all’ambito di trasformazione del Piano di Recupero 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 di Recupero.

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.

## **8. PRESCRIZIONI PIT-PPR**

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