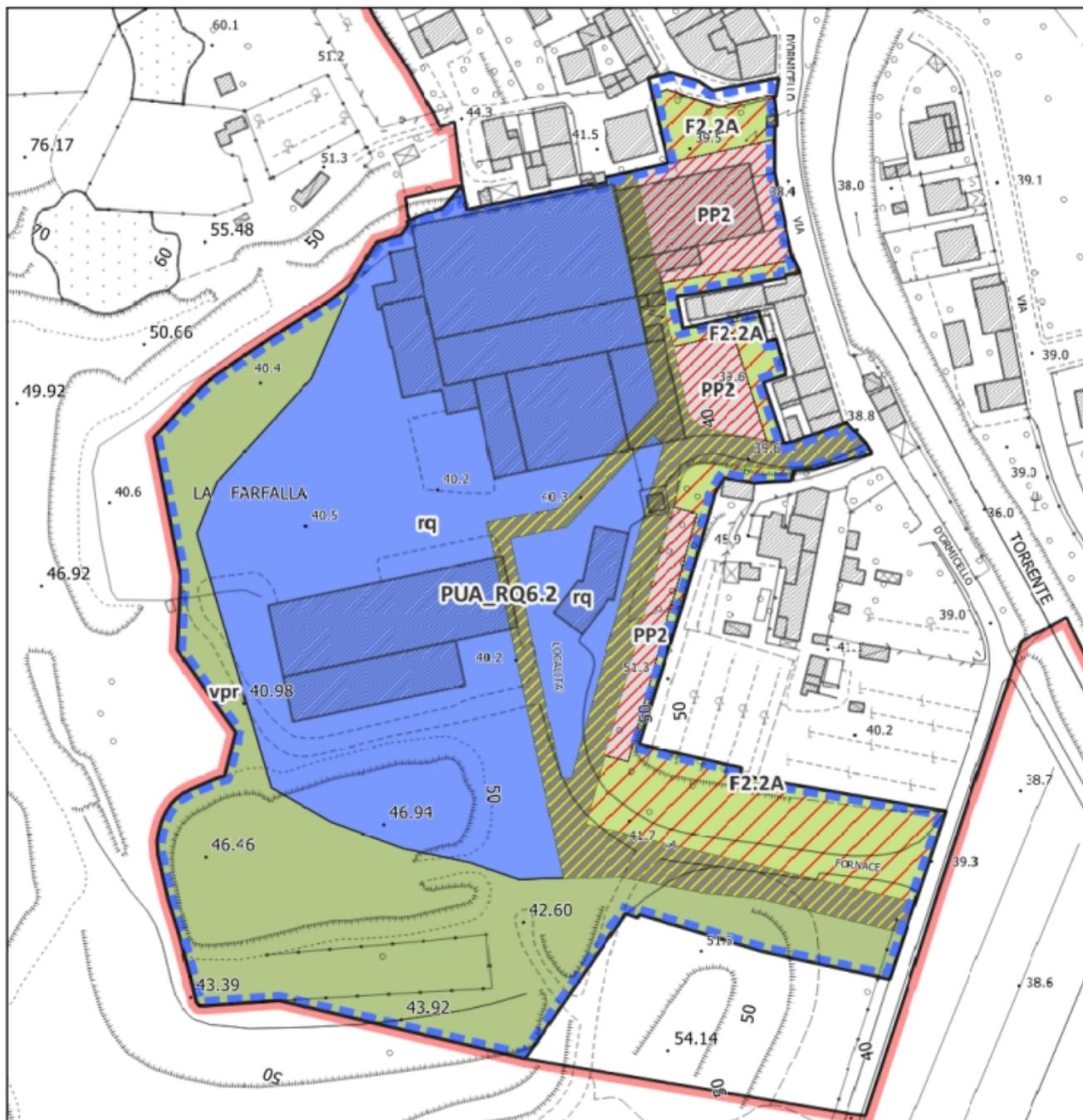


PUA_RQ 6.2 – Loc. Pozzale – Via d’Ormicello

U.T.O.E. n. 6 EM – Tav. n.3.8 – Disciplina del territorio urbano



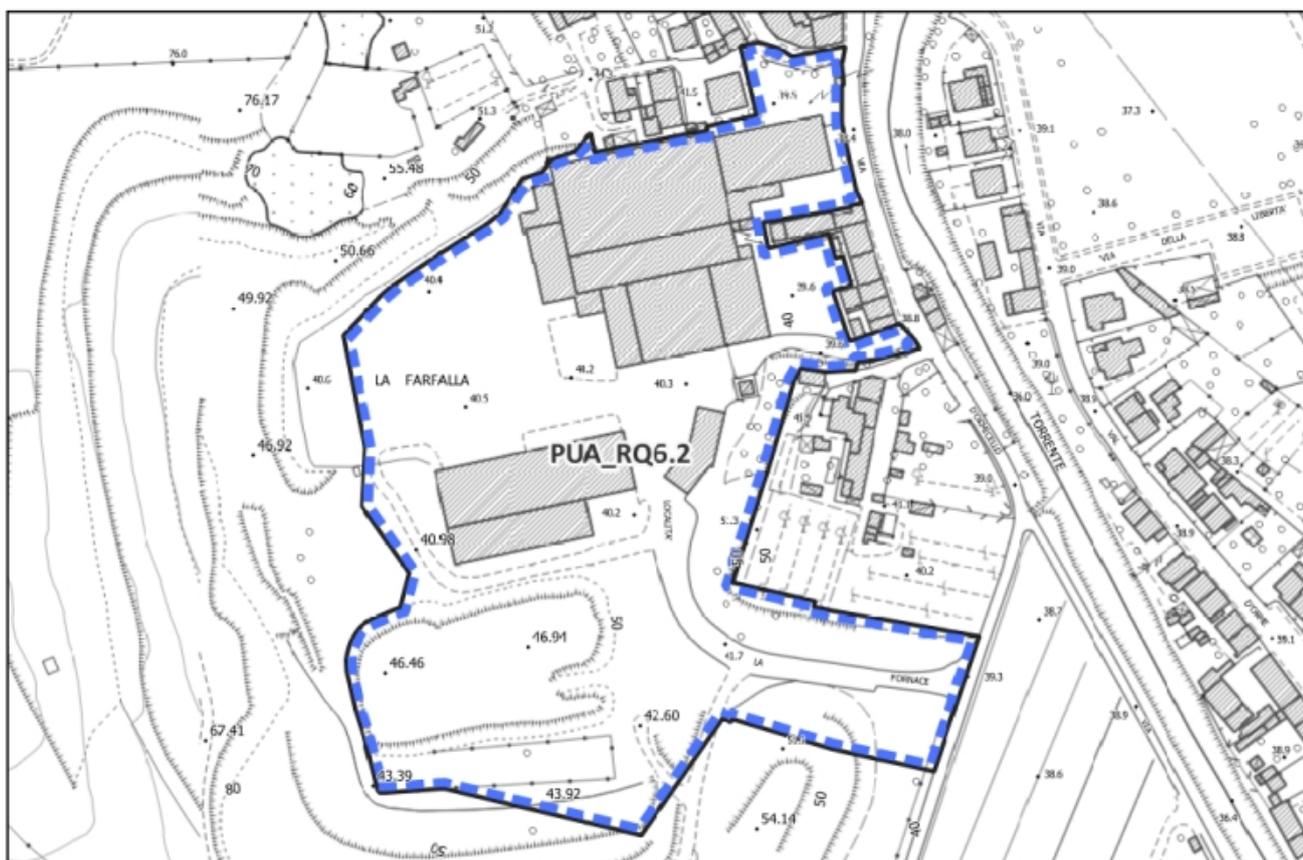
Inquadramento dell’area di intervento – Scala 1:2.000

	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso per residenziale
	Viabilità pubblica di progetto
	F2.2A – verde attrezzato di progetto

	vpr – verde privato
	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 ad una riqualificazione complessiva del sito dismesso di un cava di argilla e di una fornace di grande dimensione, e la sua contestuale ripianificazione con destinazioni coerenti con il contesto.

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.

E' consentita la realizzazione del Piano attuativo tramite stralci funzionali, anche attraverso l'individuazione di Unità Minime di Intervento che preveda la realizzazione di parti (comprehensive della quota parte di urbanizzazioni e standards urbanistici) autonomamente funzionali.

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.

Con specifico riferimento agli ambiti definiti dal presente Piano attuativo è ammessa l'attivazione delle procedure di cui agli artt. 122 e successivi della L.R. Toscana n. 65/2014, relative alle disposizioni per la rigenerazione delle aree urbane degradate.

In tale ipotesi i soggetti aventi titolo possono presentare la manifestazione di interesse secondo le modalità dell'art. 126 della L.R. n. 65/2014, fermo restando che il perimetro dell'area di rigenerazione potrà comprendere anche altre aree contigue, purché ricomprese nel territorio urbanizzato.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

Le destinazioni ammesse sono residenziale, artigianale (F.1.2 riportate nella Tabella A delle NTA del PO), commerciale (di vicinato e media distribuzione F.2.1 riportate nella Tabella A delle NTA del PO), Direzionale e servizi (F.4.6 e F.4.8 riportate nella Tabella A delle NTA del PO)

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Parametri generali

Superficie Territoriale (ST):	46.329 mq
Superficie Fondiaria (SF):	33.713 mq (rq + vpr)
Superficie minima d'intervento (SMI):	La minima unità di intervento sarà quella determinata dallo stralcio funzionale o Unità minima d'intervento, definita in sede di redazione del Piano attuativo, ovvero secondo le modalità stabilite dal progetto di rigenerazione urbana
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2): 2.900 mq minimo</i> <i>Verde attrezzato di progetto (F2.2A): 4.900 mq minimo</i>

	<i>Viabilità pubblica di progetto: da quantificare in sede di Piano Attuativo.</i>
--	--

Parametri per destinazione residenziale

Superficie Edificabile (SE):	4.000 mq da <i>riuso</i>
Indice di Copertura (IC):	30%
Altezza del fronte (HF):	10,50 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	45%
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliare, casa a schiera o in linea

Parametri per destinazione artigianale

Superficie Edificabile (SE):	1.600 mq da <i>riuso</i>
Indice di Copertura (IC):	40 %
Altezza del fronte (HF):	10,00 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	55 %

Parametri per destinazione commerciale

Superficie Edificabile (SE):	4.000 mq da <i>riuso</i>
Indice di Copertura (IC):	30 %
Altezza del fronte (HF):	10,00 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	45 %

Parametri per destinazione direzionale e servizi

Superficie Edificabile (SE):	1.800 mq da <i>riuso</i>
Indice di Copertura (IC):	30 %
Altezza del fronte (HF):	10,00 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	45 %

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 2.900 mq;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 4.900 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 attrezzato di progetto (F2.2A), 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* 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.

In considerazione della complessità dell'intervento e della collocazione delle aree interessate, la progettazione dovrà essere corredata da specifiche analisi di tipo paesaggistico ed agronomico, al fine di perseguire il migliore inserimento delle strutture di nuova realizzazione previste, nel rispetto del contesto agricolo circostante; in particolare si dovrà:

- realizzare le "Aree a verde privato" con valenza di Aree verdi per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine, come localizzate dalle presente Scheda norma.
- realizzare l'area a Verde pubblico come localizzate dalle presente Scheda norma, arborata in senso ornamentale a protezione della viabilità di margine esistente. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo.
- realizzare le aree destinate a Zone per parcheggi pubblici come localizzate dalle presente Scheda norma, arredati con piante, siepi ed alberature. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo;
- localizzare la funzione residenziale in posizione non contigua a quelle artigianali.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione dei parametri ambientali significativi e caratteristici del luogo quali:

- dati climatici ed analisi degli elementi dell'ambiente;
- disponibilità di luce naturale;
- fonti energetiche rinnovabili o assimilabili;
- contesto acustico;
- sorgenti di campo elettromagnetico;
- inquinamento dell'aria, tenendo conto anche degli scenari ex-post intervento e comunque tutte le realtà territoriali specifiche.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita:

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi ineditati;
- il migliore orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare diretta;
- l'adozione di soluzioni integrate degli impianti tecnologici;
- lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili presenti nell'area di intervento al fine di produrre energia elettrica e termica a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio progettato;
- la realizzazione di sistemi di fognatura dotati di reti separate per la raccolta delle acque reflue e delle acque di origine meteorica, previo eventuale trattamento di prima pioggia. Tale trattamento deve essere sempre previsto nel caso di superfici suscettibili di contaminare le acque;

- l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione delle aree a verde circostanti gli edifici (integrazione di alberi, cespugli e coperture verdi), attuando tutte le misure finalizzate:

- al controllo dell'albedo degli spazi pavimentati e l'utilizzo di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare;
- all'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o a stazionamento dei veicoli.

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.

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.

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 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

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*.