


PUA_RQ 7.1 – Loc. Empoli – Viale IV Novembre

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.1 – Disciplina del territorio urbano



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso
-------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------



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 del complesso industriale Ex Cesa e la sua contestuale ripianificazione con destinazioni coerenti con il contesto.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA, nel caso di destinazione d'uso **residenziale**.

Nel caso di destinazioni d'uso diverse dalla *residenza* e indicate al paragrafo **3**, l'attuazione della previsione 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 residenziale, commerciale (limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita), direzionale e di servizio, artigianale di servizio, turistico-ricettiva alberghiera ed extra alberghiera.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	6.553 mq
Superficie Fondiaria (SF):	5.070 mq (rq)
Superficie Edificabile (SE):	4.587 mq di <i>riuso</i>
Indice di Copertura (IC):	40%
Altezza del fronte (HF):	13,50 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	55%
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliare, casa a schiera o in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2): 795mq minimo per residenziale – per altre destinazioni 40% della SE</i> <i>Verde attrezzato di progetto (F2.2A): 680 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 795 mq per destinazione residenziale da individuare in sede di redazione del Piano di Recupero; nel caso di funzioni diverse dalla residenza, dovrà essere individuata una quantità pari al 40% della SE.
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 680 mq da individuare in sede di redazione del Piano di Recupero.

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.

Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

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.

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

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