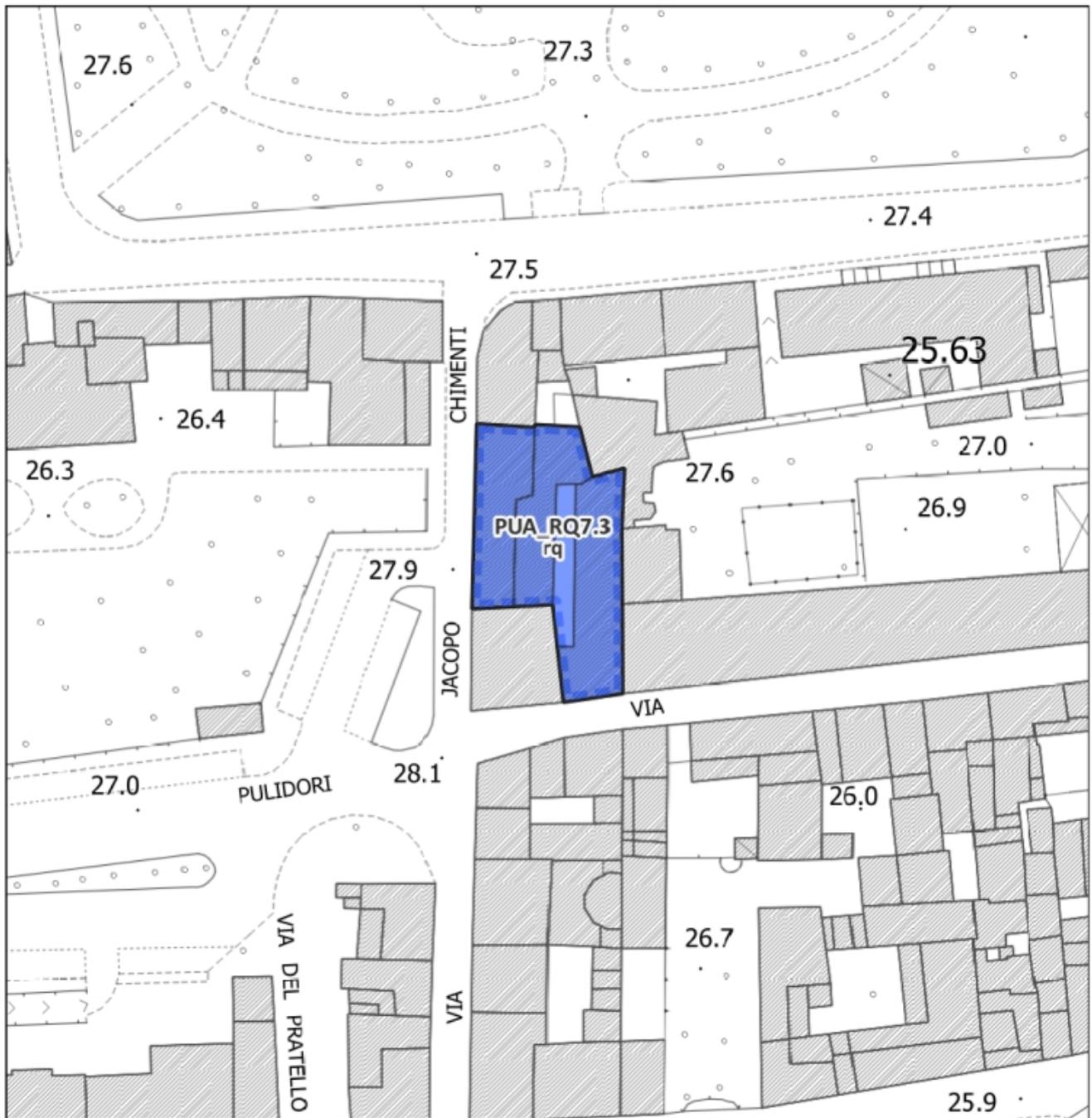


## PUA\_RQ 7.3 – Loc. Pozzale – Via Val d’Orme

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.21 – Disciplina del territorio urbano

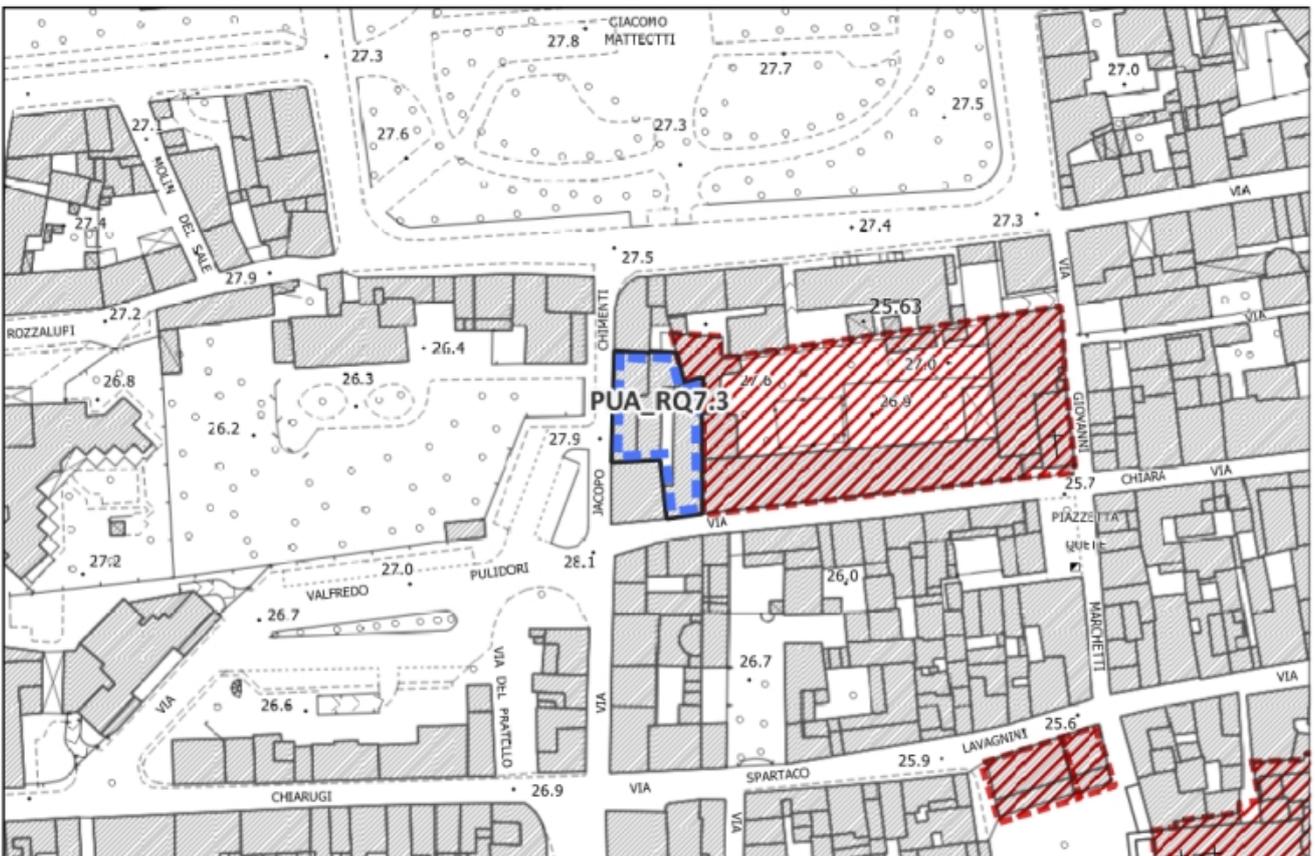


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	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 dell'area posta a ridosso delle mura cittadine, oggi nascoste alla vista da tettoie giustapposte. L'isolato è occupato da depositi dismessi, fonte di degrado per il contesto. L'intervento si pone l'obiettivo di migliorare la qualità di questa parte della città storica recuperando il patrimonio inutilizzato e liberando le mura dai manufatti che oggi ne impediscono la vista.

## 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 residenziale, direzionale e servizio, commerciale (limitatamente ad esercizi di vicinato), artigianale di servizio, artigianale artistica.

## 4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	787 mq
Superficie Fondiaria (SF):	517 mq (rq)
Superficie Edificabile (SE):	705 mq (di <i>riuso</i> )
Indice di Copertura (IC):	35%
Altezza del fronte (HF):	Non superiore a quella dei fabbricati contermini più alti
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	45%
Tipologie edilizie:	Edificio in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	9.336 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2): 70 mq minimo</i> <i>Verde attrezzato di progetto (F2.2A): 200 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 70 mq da individuare in sede di redazione del Piano di Recupero;

- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 200 mq da individuare in sede di redazione del Piano di Recupero.

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

Preso atto che nell'UTOE non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a verde pubblico e parcheggi, l'acquisizione dell'intera quantità stabilita quale dotazione minima di legge (DM 1444/68) risulta di scarsa utilità per l'amministrazione Comunale, la quantità non ceduta, di cui al presente paragrafo potrà essere monetizzata. Il soggetto attuatore provvederà al pagamento di una somma di denaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabile quanto a ubicazione a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La *nuova edificazione* derivante dal recupero dei volumi esistenti, anche con demolizione e ricostruzione delle parti incongrue e non di valore storico-architettonico, 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 diverse dalla residenza sono ammesse limitatamente al piano terra.

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

E' ammessa la realizzazione dei nuovi edifici in aderenza ai confini del comparto.

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*.