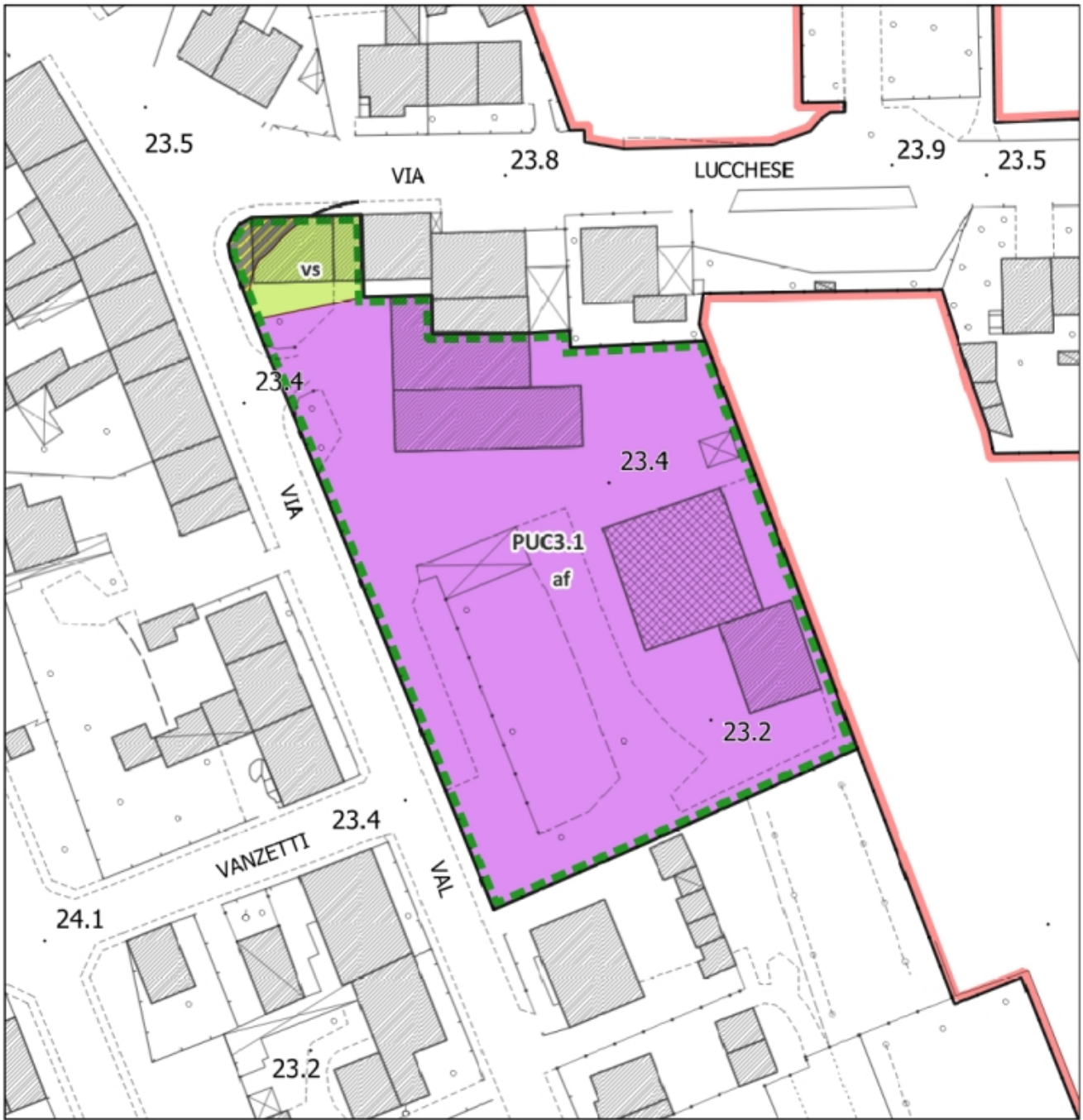





PUC 3.1 – Loc. Marcignana – Via val d’Elsa

U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n.3.13 – Disciplina del territorio urbano



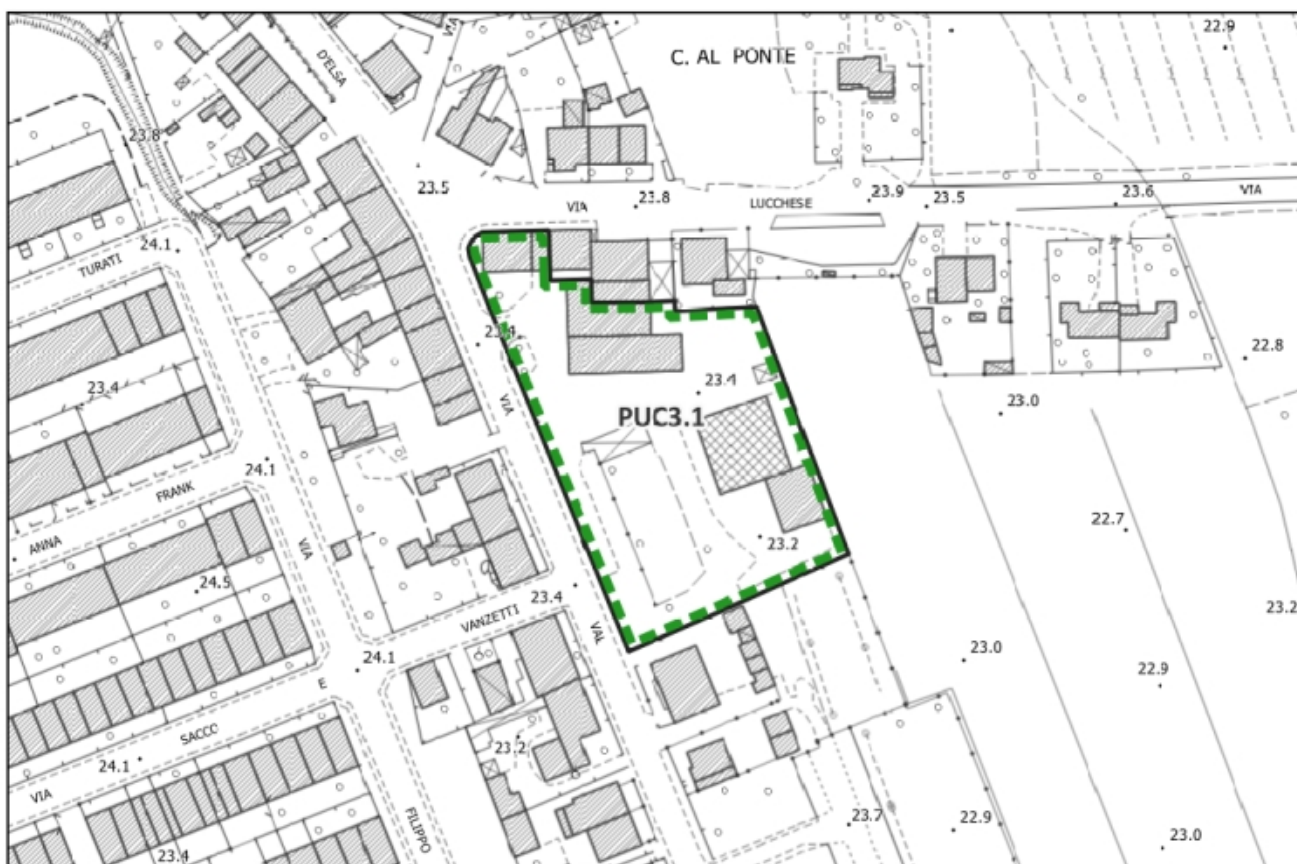
Inquadramento dell’area di intervento – Scala 1:1.000

	af - Area fondiaria per accentrimento edificato
	vs - verde stradale

	Viabilità pubblica 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 alla riqualificazione dell'area migliorando la qualità urbana e la viabilità della località, tramite anche l'introduzione di funzioni compatibili con il contesto urbano in cui si inserisce.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni è soggetta alla preventiva approvazione di un Progetto Unitario Convenzione (PUC), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, con la relativa e contestuale approvazione della convenzione tra soggetti attuatori e Comune secondo quanto disposto dall'art. 121 della l.r. 65/2014 e dell'art. 51.1.2 delle NTA.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è commerciale (fino alla media distribuzione) e direzionale-servizi.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	5.900 mq
Superficie Fondiaria (SF):	5.605 mq (af)
Superficie Edificabile (SE):	2.685 mq (2.425 mq di commerciale, 260 mq di direzionale-servizi) comprensiva della SE esistente oggetto di demolizione posta lungo strada, come specificato al paragrafo 6
Indice di Copertura (IC):	30%
Altezza del fronte (HF):	9,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	45%
Superficie minima d'intervento (SMI):	5.605 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Viabilità pubblica di progetto: da cedere alla Pubblica Amministrazione e quantificare in sede di convenzione, comprensiva dell'area a verde stradale</i>

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

L'intervento è subordinato all'impegno di cessione delle aree alla Pubblica Amministrazione finalizzate ad una futura realizzazione da parte della stessa, delle seguenti opere pubbliche:

- sistemazione della viabilità esistente con realizzazione di una rotatoria.

L'effettiva quantificazione delle aree da cedere, comprensiva dell'area a verde stradale, sarà definita in sede di progetto del PUC.

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

E' prescritta la completa demolizione e recupero del fabbricato posto lungo strada all'interno dell'area indicata come **af**, al fine della sistemazione e adeguamento della viabilità locale.

Le funzioni commerciali e direzionale-servizi dovranno essere previste nelle apposite aree indicate come **af**, al fine di mantenere un'adeguata area per la sistemazione della viabilità pubblica. La nuova edificazione con le dimensioni previste al paragrafo **4**, potrà avvenire precedentemente alla demolizione del fabbricato posto lungo strada di cui al punto precedente, al fine di consentire la continuità nello svolgimento dell'attività commerciale.

Dovranno essere previsti parcheggi 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.

È prescritto il raccordo con le opere di urbanizzazione esistenti e la loro prosecuzione.

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.

La suddivisione dello zoning interna all'ambito di trasformazione del PUC 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 PUC.

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 e alberature stradali, di cui al punto 1.1 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

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive

significative del paesaggio e dell'eventuale edificato di pregio circostante, in coerenza con l'**obiettivo 3** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Assicurare che i nuovi interventi edilizi siano coerenti per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti, 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*.