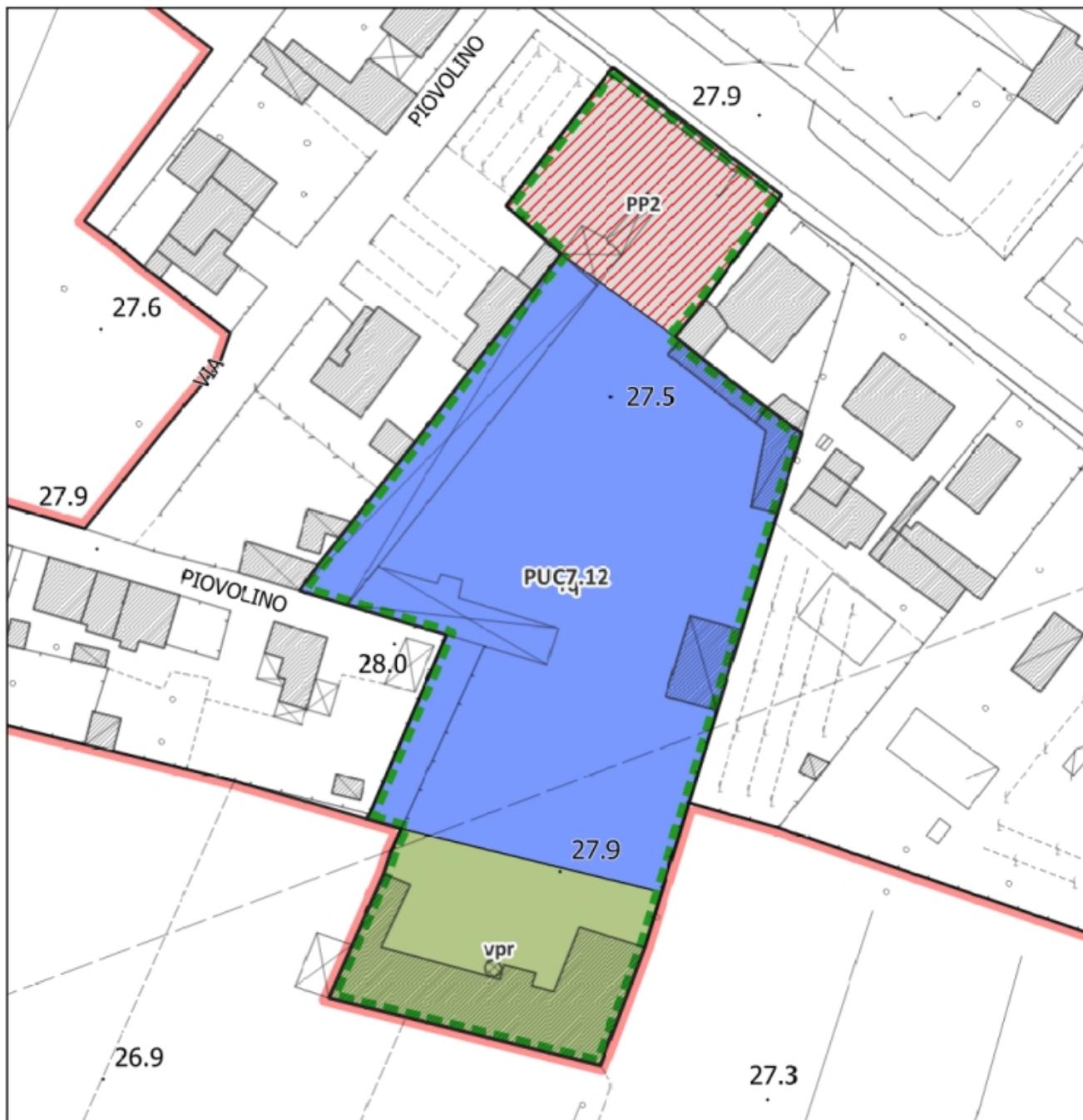


PUC 7.12 – Loc. Empoli – Via Piovola

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.2 – Disciplina del territorio urbano



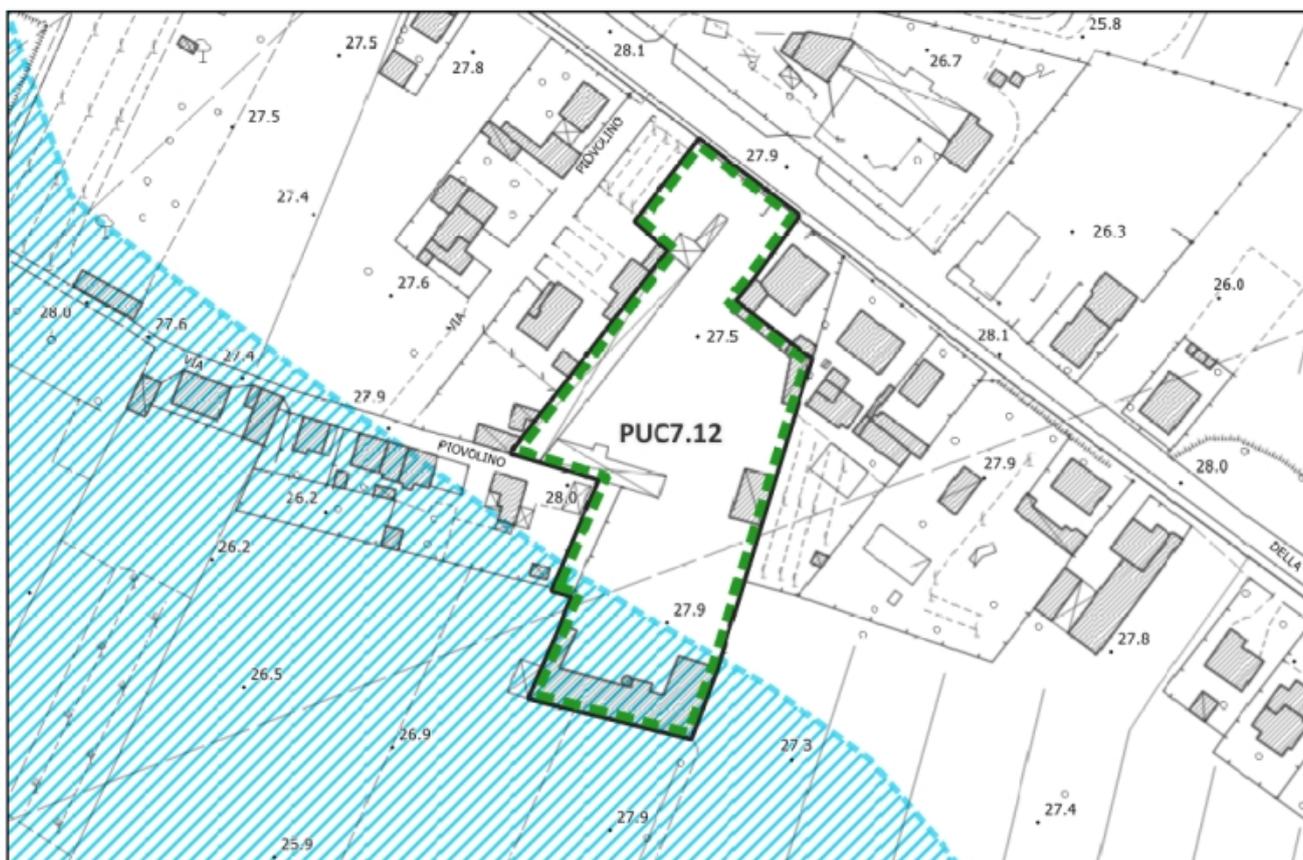
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso
	vpr – verde privato

	PP2 – parcheggio pubblico di progetto
---	---------------------------------------



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 anche tramite demolizione di fabbricati incongrui rispetto al contesto e ricostruzione con destinazioni compatibili in zona.

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.

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.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	6.875 mq
Superficie Fondiaria (SF):	5.915 mq (rq + vpr)
Superficie Edificabile (SE):	1.100 mq di <i>riuso</i>
Indice di Copertura (IC):	35 %
Altezza del fronte (HF):	7,00 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	50 %
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliari, a schiera, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	6.875 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi Pubblici di progetto (PP2):</i> minimo 900 mq

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

L'intervento è subordinato alla cessione alla Pubblica Amministrazione delle seguenti opere pubbliche:

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 900 mq.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del PUC, 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.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate.

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.

Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nelle linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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

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.

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, 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

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, tutelando così la transizione tra area urbana e territorio rurale, in coerenza con l'**obiettivo 1 e 3** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e

rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

La nuova edificazione non dovrà compromettere il rapporto con il corso d’acqua, riducendo al minimo l’impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d’acqua, in accordo alla prescrizione **c)** dell’art. **8.3** dell’Allegato 8b del PIT-PPR.

L’area a **verde privato** e le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d’acqua, in accordo alla prescrizione **a)** dell’art. **8.3** dell’Allegato 8b del PIT-PPR.