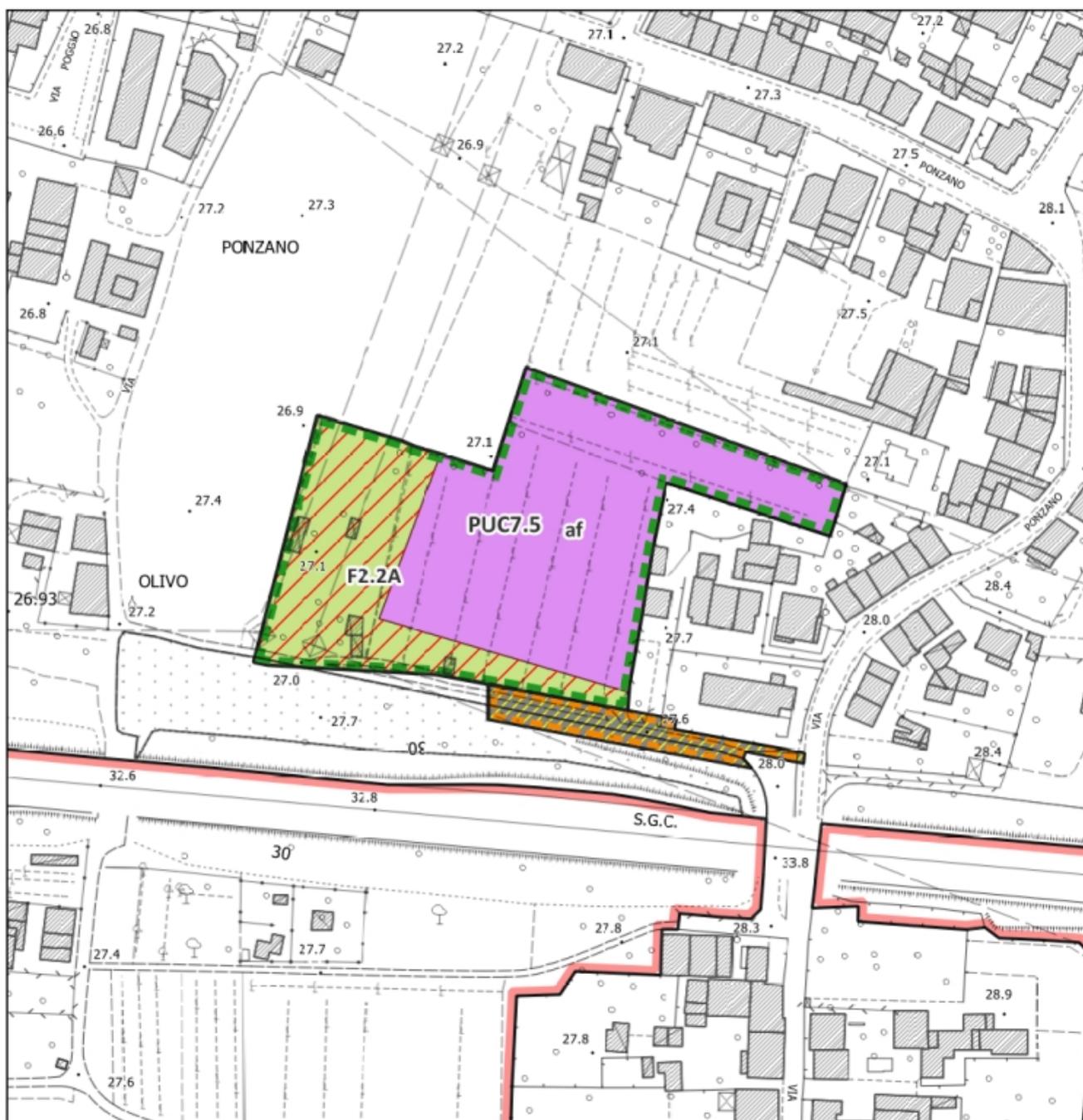


PUC 7.5 – Loc. Ponzano – Via dell’Olivo

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.1, 3.7 – Disciplina del territorio urbano



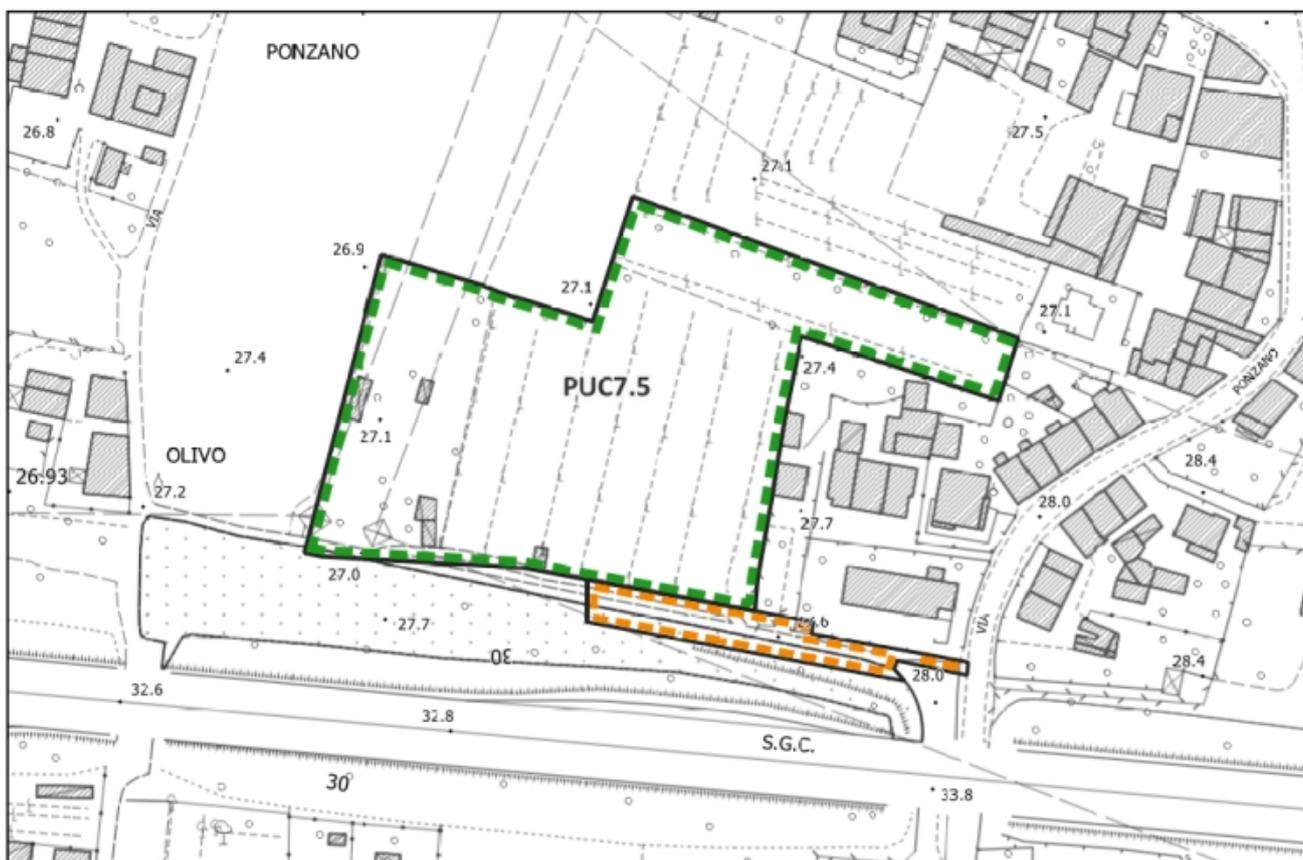
Inquadramento dell’area di intervento – Scala 1:2.000

	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	Viabilità pubblica di progetto

	F2.2A – verde attrezzato di progetto
	Area extracomparto



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 al completamento del tessuto urbano della località tramite la creazione di una centralità verde.

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 residenziale.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	10.825 mq
Superficie Fondiaria (SF):	5.825 mq (af)
Superficie Edificabile (SE):	3.500 mq
Indice di Copertura (IC):	30%
Altezza del fronte (HF):	10,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	45%
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliari, a schiera, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	10.825 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi Pubblici di progetto (PP2):</i> minimo 1.400 mq <i>Verde attrezzato di progetto (F2.2A):</i> minimo 3.600 mq <i>Viabilità pubblica di progetto extracomparto:</i> da quantificare in sede di convenzione con la Pubblica Amministrazione.

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 1.400 mq da individuarsi all'interno del comparto al momento della redazione del PUC;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 3.600 mq;

- sistemazione e ampliamento di Via dell'Olivo per la porzione extracomparto come indicato nello schema progettuale. L'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di progetto di PUC.

L'individuazione del verde attrezzato di progetto (F2.2A) e della viabilità pubblica di progetto 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.

La convenzione dovrà inoltre stabilire le modalità di acquisizione delle aree extracomparto e la realizzazione delle opere pubbliche che ricadono su di esse secondo quanto indicato all'art. 51.1.6 delle NTA del PO.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La *nuova edificazione* è ammessa all'interno dell'area indicata come "af" nello schema grafico. L'accesso all'area "af" potrà avvenire dalla viabilità pubblica di progetto, ridisegnando l'area a verde pubblico di progetto al fine di consentire gli accessi privati.

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.

Dovrà essere mantenuta una centralità urbana indicata dalle aree a verde pubblico di progetto F2.2, quale corridoio verde che attraversa tutta l'area secondo un disegno organico assieme alle previsioni **PUC 7.2**, **PUC 7.3** e **PUC 7.4**. Le aree a verde pubblico devono essere progettate ai sensi dell'art. 34.4 e art. 64 delle NTA, ed essere dotate di spazi ricreativi e di gioco per 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.

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.

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 3.1 delle NBS;
- arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 3.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 3.4 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

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*.