

Comune di Empoli

Città Metropolitana di Firenze



PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014

Giovanni Parlanti

Progettista

Gabriele Banchetti

Responsabile VAS e censimento P.E.E.

Geo Eco Progetti

Aspetti Geologici

H.S. Ingegneria s.r.l.

Simone Pozzolini

Elia Degli Innocenti

Aspetti Idraulici

Emanuele Bechelli

Collaborazione al progetto e PEBA

Chiara Balducci

Elaborazione grafica e GIS

Brenda Barnini

Sindaco

Fabio Barsottini

Vicesindaco – deleghe lavori pubblici, infrastrutture,
mobilità, urbanistica, edilizia

Alessandro Annunziati

Responsabile del Procedimento

Martina Gracci

Valentina Acquasana

Monica Salvadori

Settore IV – Gestione del Territorio

Romina Falaschi

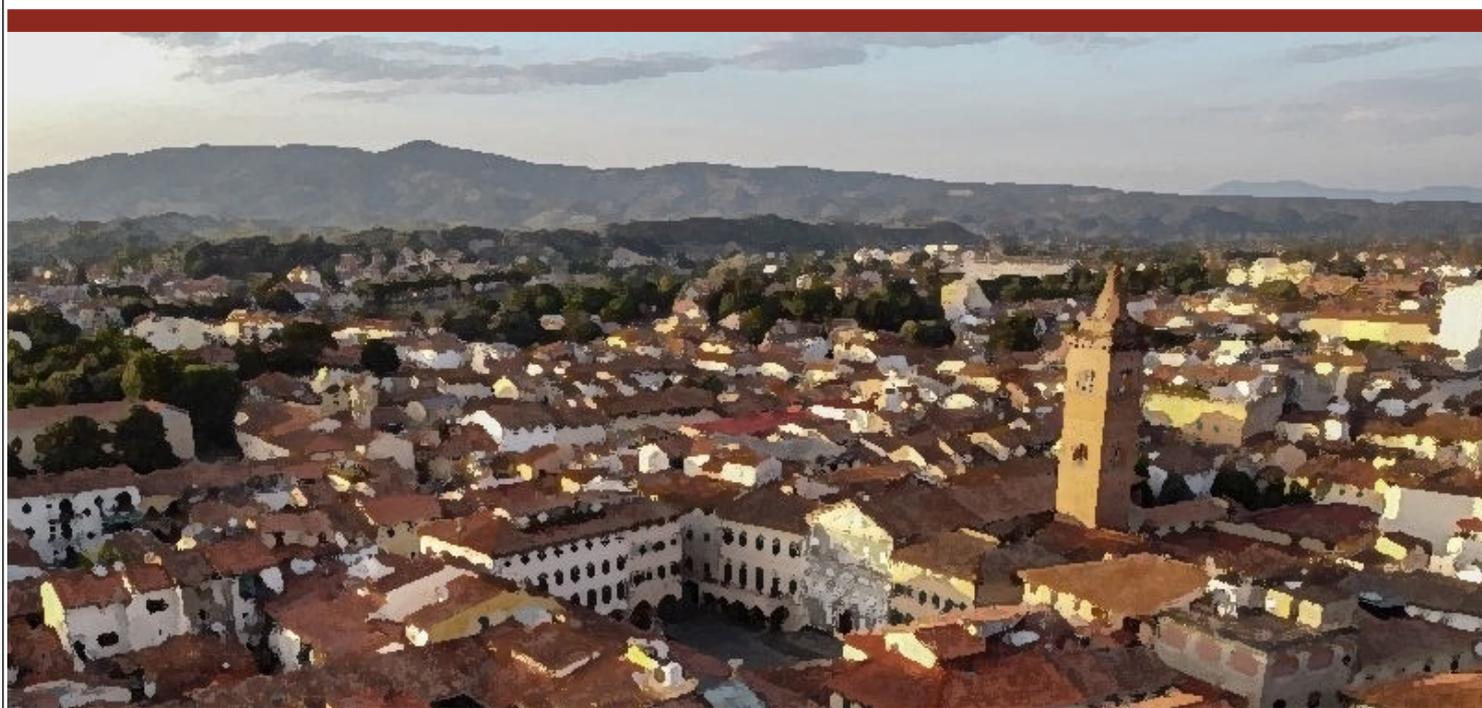
Garante dell'Informazione e della Partecipazione

All. B

Schede Norma

Adottato con Del. C.C. n. del

Aprile 2024



INDICE

U.T.O.E. 3 EM.....	3
ID* 3.1 – Loc. Castelluccio – S.P. 11 Via Lucchese.....	4
ID* 3.2 – Loc. Pagnana – S.P. 11 Via Lucchese – Via Nuova di Pagnana.....	8
ID* 3.3 – Loc. Avane – Via del Borghetto.....	13
ID 3.4 – Loc. Castelluccio – S.P. 11 Via Lucchese.....	18
PUC 3.1 – Loc. Marcignana – Via val d’Elsa.....	22
PUC 3.2 – Loc. Terrafino – Via Partigiani d’Italia – Via della Pace.....	27
PUA_AT 3.1 – Loc. Le Case – Via Livornese.....	32
PUA_AT* 3.2 – Loc. Terrafino – Via Alcide De Gasperi – Via val d’Elsa.....	37
PUA_AT* 3.3 – Loc. Le Case – Via Livornese.....	43
PUA_AT* 3.4 – Loc. Castelluccio – Via del Castelluccio.....	48
PUA_RQ 3.1 – Loc. Le Case – Via Livornese.....	54
OP* 3.1 – Loc. Pagnana – Via nuova di Pagnana.....	59
OP* 3.2 – Loc. Pagnana – Via della Motta.....	64
U.T.O.E. 4 EM.....	68
PUA_AT 4.1 – Loc. Ponte a Elsa – Via Senese Romana.....	69
U.T.O.E. 5 EM.....	74
ID 5.1 – Loc. Monteboro – S.R. 429 di Val d’Elsa.....	75
PUA_AT* 5.1 – Loc. Sant’Andrea – Fontanella – Via dello zuccherificio.....	79
PUA_RQ 5.1 – Loc. Monterappoli – Via Salaiola.....	84
U.T.O.E. 6 EM.....	88
ID 6.1 – Loc. Pozzale – Via Val d’Orme.....	89
ID 6.2 – Loc. Villanova – Via Piovola.....	93
ID 6.3 – Loc. Villanova – Via Sottopoggio per S. Donato.....	97
PUA_AT 6.1 – Loc. Pozzale – Via Carlo Cattaneo.....	101
PUA_AT 6.2 – Loc. Pozzale – Via Val d’Orme.....	106
PUA_AT 6.3 – Loc. Corniola – Via del convento.....	111
PUA_RQ 6.1 – Loc. Pozzale – Via Val d’Orme.....	116
PUA_RQ 6.2 – Loc. Pozzale – Via d’Ormicello.....	121
OP* 6.1 – Loc. Corniola – Via Sottopoggio.....	128
OP* 6.2 – Loc. Corniola – Strada Provinciale di Salaiola.....	133
OP* 6.3 – Loc. Pozzale – Via delle Lame.....	137
OP* 6.4 – Loc. Villanova – Via Piovola.....	141
OP* 6.5 – Loc. Villanova – Via Piovola.....	146

U.T.O.E. 7 EM.....	150
ID 7.1 – Loc. Empoli – Via Leopoldo Giuntini.....	151
ID 7.2 – Loc. Empoli – Via di Pratignone.....	155
ID 7.3 – Loc. Empoli – Via Ponzano.....	159
ID 7.4 – Loc. Empoli – Viale Bruno Buozzi.....	163
ID 7.5 – Loc. Pontorme – Strada Statale 67.....	167
PUC 7.1 – Loc. Pontorme – Via di Cortenuova.....	171
PUC 7.2 – Loc. Ponzano – Via Ponzano.....	176
PUC 7.3 – Loc. Ponzano – Via Ponzano.....	181
PUC 7.4 – Loc. Ponzano – Via dell’Olivo.....	186
PUC 7.5 – Loc. Ponzano – Via dell’Olivo.....	191
PUC 7.6 – Loc. Empoli – Via Luigi Pirandello.....	196
PUC 7.7 – Loc. Empoli – Via Luigi Lazzeri.....	200
PUC 7.8 – Loc. Empoli – Via A. Gentileschi – Via Bicci Di Lorenzo.....	205
PUC 7.9 – Loc. Empoli – Via Caravaggio.....	209
PUC 7.10 – Loc. Empoli – Via Luca Signorelli.....	213
PUC 7.11 – Loc. Empoli – Via Luca Signorelli.....	217
PUC 7.12 – Loc. Empoli – Via Piovola.....	221
PUA_AT 7.1 – Loc. Empoli – Via Serravalle a S. Martino.....	226
PUA_AT 7.2 – Loc. Empoli – Strada Statale 67.....	231
PUA_AT 7.3 – Loc. Empoli – Via della Piccola.....	236
PUA_AT* 7.4 – Loc. Empoli – Via Falcone e Borsellino.....	245
PUA_RQ 7.1 – Loc. Empoli – Viale IV Novembre.....	250
PUA_RQ 7.2 – Loc. Empoli – Viale dei Cappuccini.....	255
PUA_RQ 7.3 – Loc. Pozzale – Via Val d’Orme.....	259
OP* 7.1 – Loc. Empoli – Via della Tinaia.....	264
OP* 7.2 – Loc. Empoli – Via di S. Martino – Via Margotti.....	268
OP 7.3 – Loc. Empoli – Via di Serravalle.....	271
U.T.O.E. 8 EM.....	274
OP* 8.1 – Loc. Arnovecchio – Via del Piano all’Isola.....	275
OP* 8.2 – Loc. Tinaia – Via della Tinaia.....	279

U.T.O.E. 3 EM

ID* 3.1 – Loc. Castelluccio – S.P. 11 Via Lucchese

U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n. 2.1 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.14 – Disciplina del territorio urbano



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	af - Area fondiaria per accentrato edificato
---	--

	vpr – verde privato
---	---------------------



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 consolidamento e riqualificazione di un'attività esistente posta in prossimità dell'area produttiva di Castelluccio. L'area è connessa alla viabilità principale S.P. 11 dalla quale ha un accesso diretto.

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.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è produttivo-artigianale.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Fondiaria (SF):	3.449 mq (area af + vpr)
Superficie Edificabile (SE):	170 mq di <i>riuso</i>
Indice di Copertura (IC):	30%
Altezza del fronte (HF):	10 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	45%
Superficie minima d'intervento (SMI):	3.449 mq

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

L'edificazione derivante dal recupero dell'attività esistente è ammessa all'interno dell'area indicata come "af" nello schema grafico.

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.

L'area a **verde privato** e le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

Dovranno essere previsti parcheggi in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo la destinazione ammessa.

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)

L'intervento potrà 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, con le finalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR E DEL PTCP

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.

Dovranno essere mantenuti gli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione ed isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica; a tal proposito dovranno essere incentivate azioni di mitigazione paesaggistica dell'intervento al fine di impedire il degrado fisico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità, in coerenza con l'art. 3 delle NTA del PTCP.

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

ID* 3.2 – Loc. Pagnana – S.P. 11 Via Lucchese – Via Nuova di Pagnana

U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n. 2.1 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.12, 3.13, 3.14 – Disciplina del territorio urbano



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000





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 recepisce la strategia E_11 del P.S.I.C.T., volta alla realizzazione di nuove aree sportive-ricreative, tra le quali un'area di addestramento, esposizione e gare canine, attrezzature commerciali per la vendita e somministrazione di prodotti dedicati e una zona veterinaria. L'area oggetto di intervento è in continuità con l'impianto sportivo esistente di Pagnana.

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.

Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla stipula della convenzione di cui all'art. 34.4 delle NTA del PO, di cui al comma 11.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è attrezzature sportive per addestramento cani, attrezzature commerciali per la vendita e somministrazione di prodotti dedicati e una zona veterinaria.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Fondiaria (SF):	4.412 mq (area F2.2S)
Superficie Edificabile (SE):	1.200 mq
Indice di Copertura (IC):	30%
Altezza del fronte (HF):	7,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	45%
Superficie minima d'intervento (SMI):	4.412 mq

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La *nuova edificazione* è ammessa all'interno dell'area indicata come "F2.2S" nello schema grafico.

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.

Almeno il 50% della superficie a verde sportivo deve essere occupata da aree verdi. I campi da gioco potranno essere realizzati nella restante parte.

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.

Le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

Dovranno essere inserite opportune fasce di filtro ambientale e paesaggistico nelle aree attorno al comparto a contatto con il territorio rurale.

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)

All'interno dell'area 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:

- 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.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR E DEL PTCP

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole 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.

Dovranno essere mantenuti gli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione ed isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica; a tal proposito dovranno essere incentivate azioni di mitigazione paesaggistica dell'intervento al fine di impedire il degrado fisico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità, in coerenza con l'art. 3 delle NTA del PTCP.

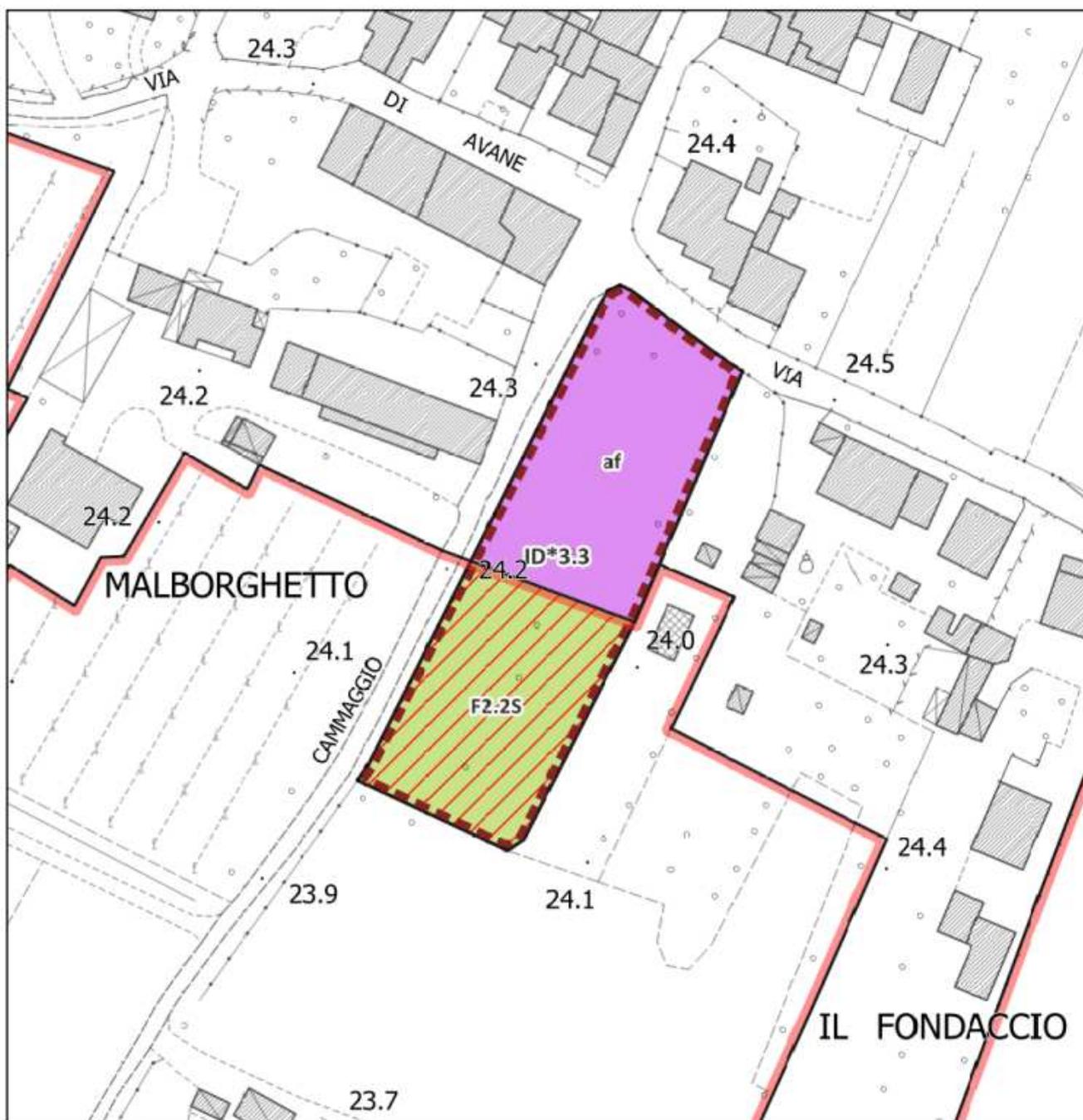
Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.



N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

ID* 3.3 – Loc. Avane – Via del Borghetto

U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n. 2.1 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.11 – Disciplina del territorio urbano



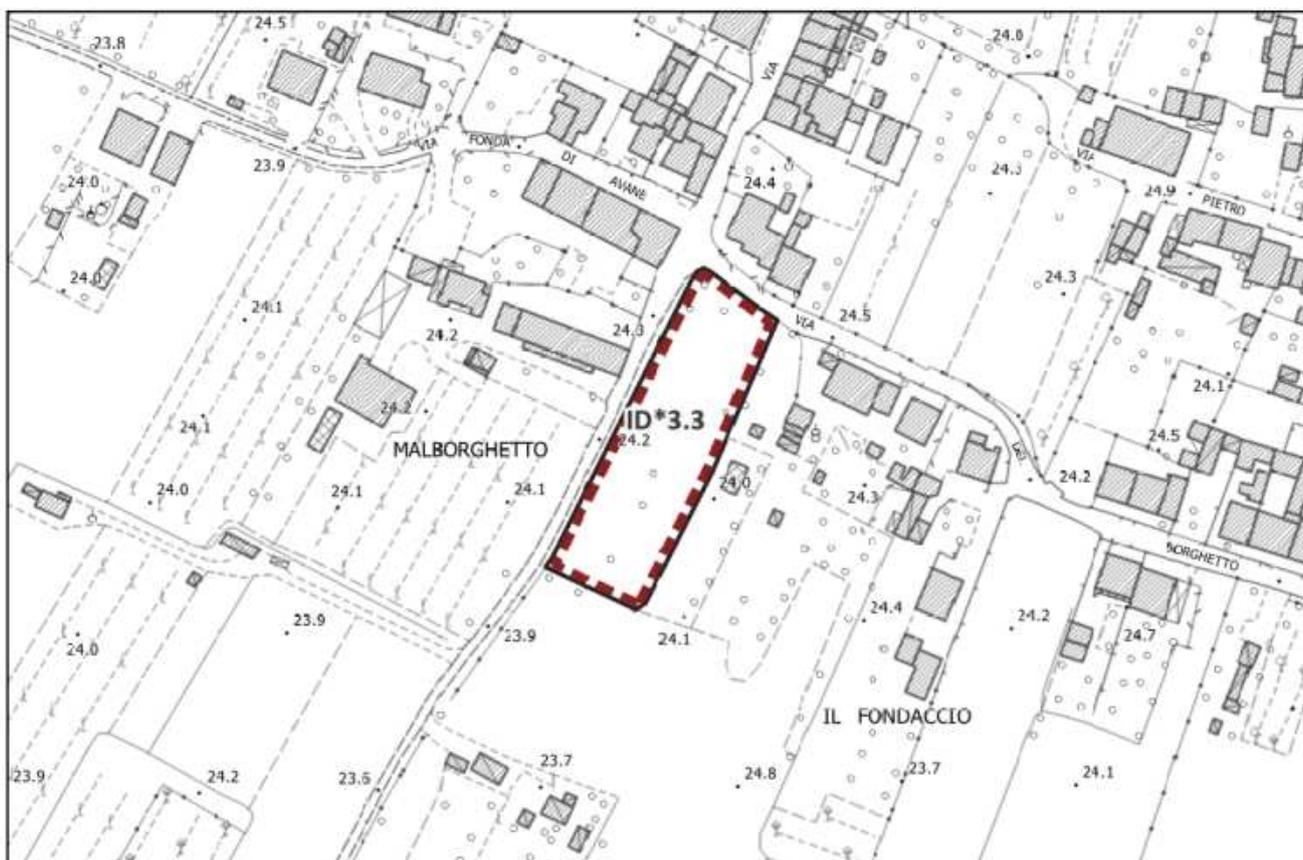
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	af - Area fondiaria per accentramento edificato
---	---

	F2.2S– area verde sportivo 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 al potenziamento dei servizi locali e territoriali attraverso la realizzazione di attrezzature sportive (padel), con l'obiettivo allo stesso tempo di completare il margine urbano, dotandolo di appositi servizi ricreativi e per lo svago.

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.

Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla stipula della convenzione di cui all'art. 34.4 delle NTA del PO, di cui al comma 11.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per la parte esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è attrezzature sportive, campi sportivi.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Fondiaria (SF):	1.230 mq (af)
Superficie area sportiva:	1.110 mq (F2.2S)
Superficie Edificabile (SE):	400 mq
Indice di Copertura (IC):	30%
Altezza del fronte (HF):	4,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	45%
Superficie minima d'intervento (SMI):	1.230 mq

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La *nuova edificazione* finalizzata alla realizzazione di strutture di servizio all'attività da svolgere (reception, magazzini, spogliatoi, ecc..) è ammessa all'interno dell'area indicata come "af" nello schema grafico posta all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato.

Almeno il 50% della superficie a verde sportivo deve essere occupata da aree verdi. I campi da gioco potranno essere realizzati nella restante parte.

Nella porzione esterna al Territorio Urbanizzato, indicata come "F2.2S" è ammessa esclusivamente la realizzazione di impianti sportivi, nonché strutture accessorie e funzionali agli impianti sportivi da realizzarsi con strutture leggere (tensostrutture, pergolati ecc..).

Dovranno essere previsti parcheggi in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo la destinazione ammessa.

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.

Le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

Dovranno essere inserite opportune fasce di filtro ambientale e paesaggistico nella aree attorno al comparto a contatto con il territorio rurale.

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 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:

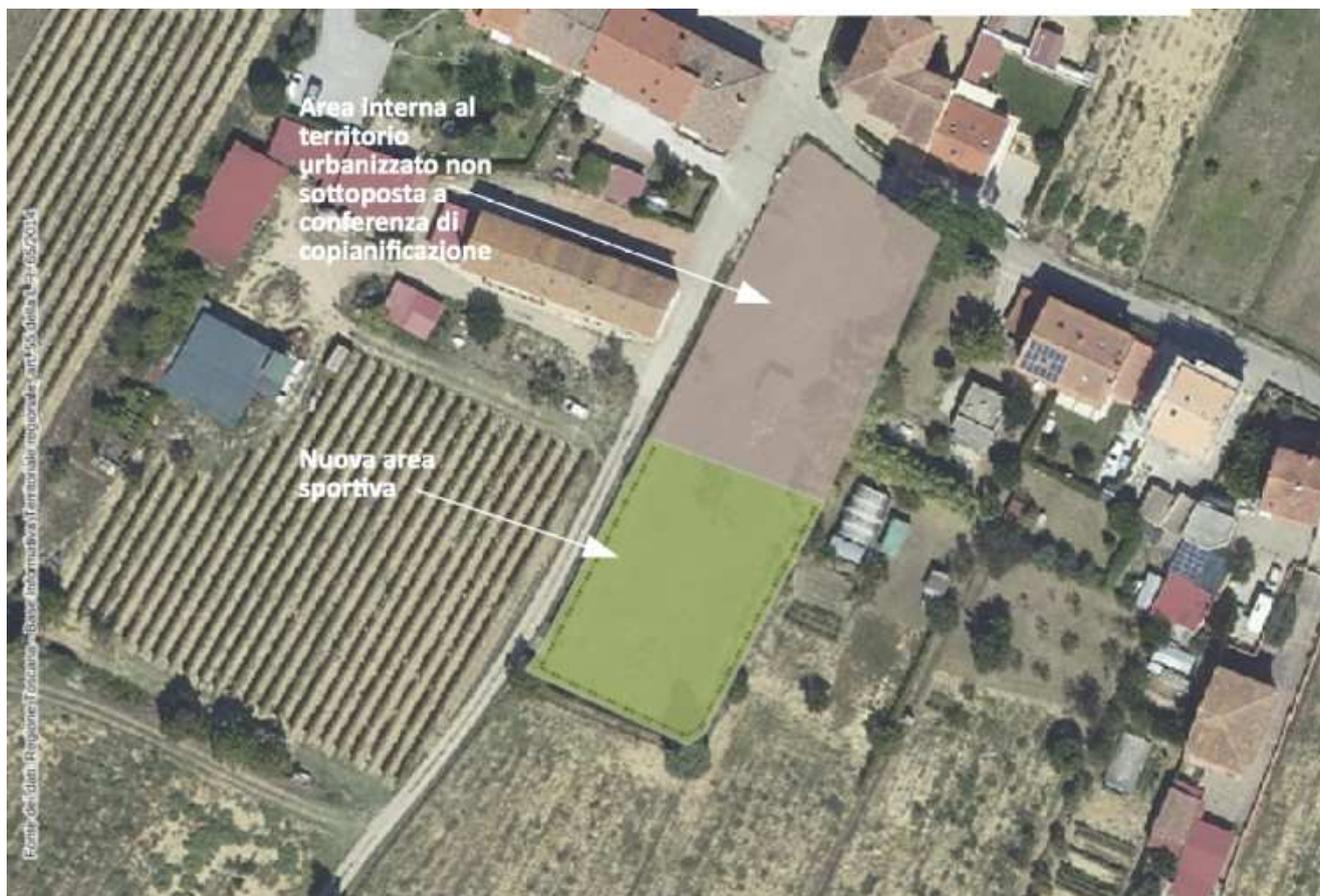
- Messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione e alberature stradali, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS;

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.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR E DEL PTCP

Dovranno essere mantenuti gli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione ed isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica; a tal proposito dovranno essere incentivate azioni di mitigazione paesaggistica dell'intervento al fine di impedire il degrado fisico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità, in coerenza con l'art. 3 delle NTA del PTCP.

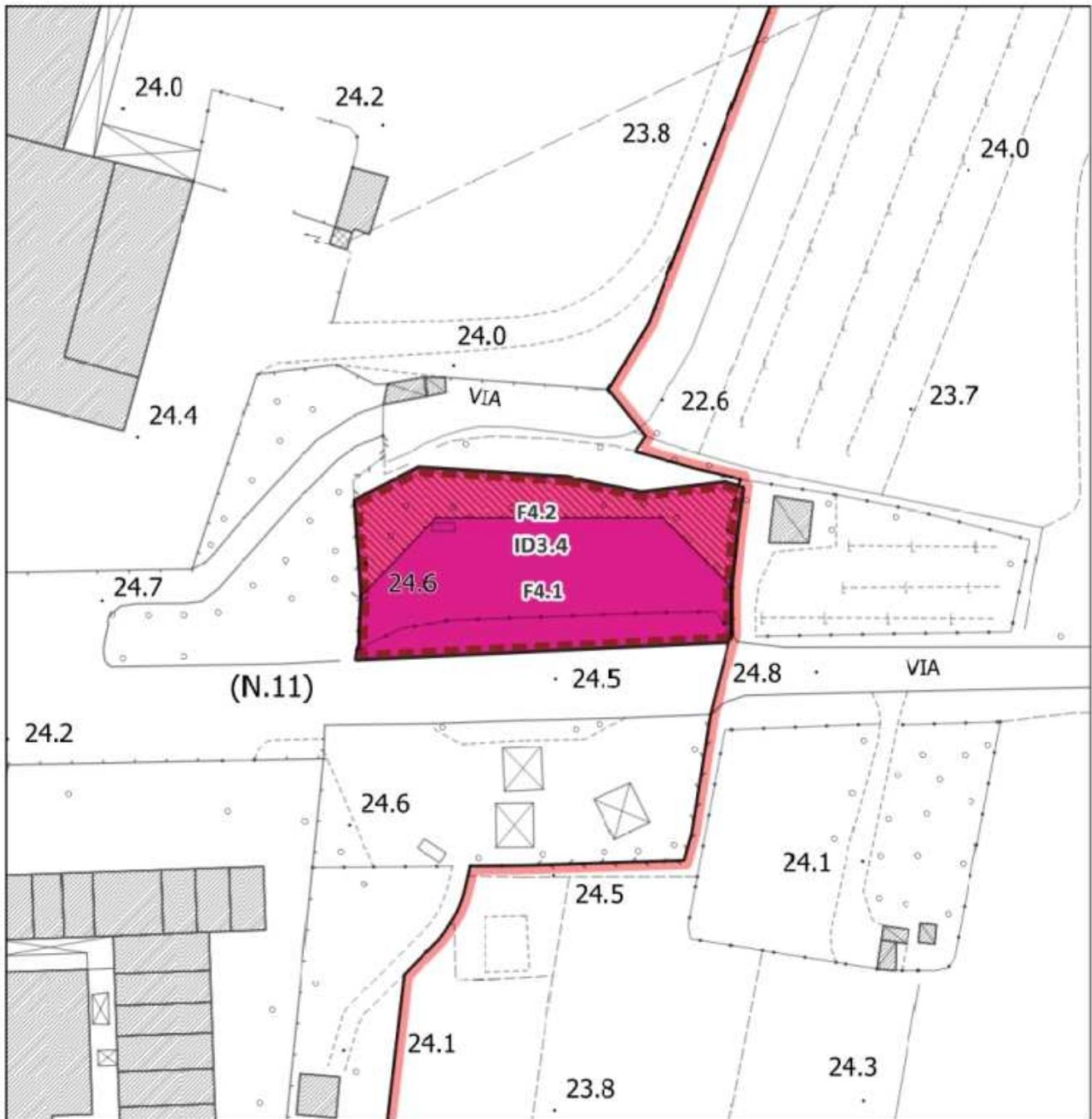
Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.



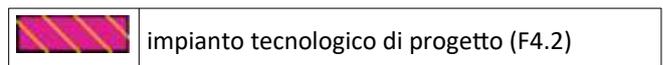
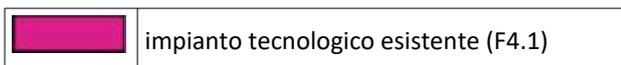
N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

ID 3.4 – Loc. Castelluccio – S.P. 11 Via Lucchese

U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n.3.10, 3.11 – Disciplina del territorio urbano

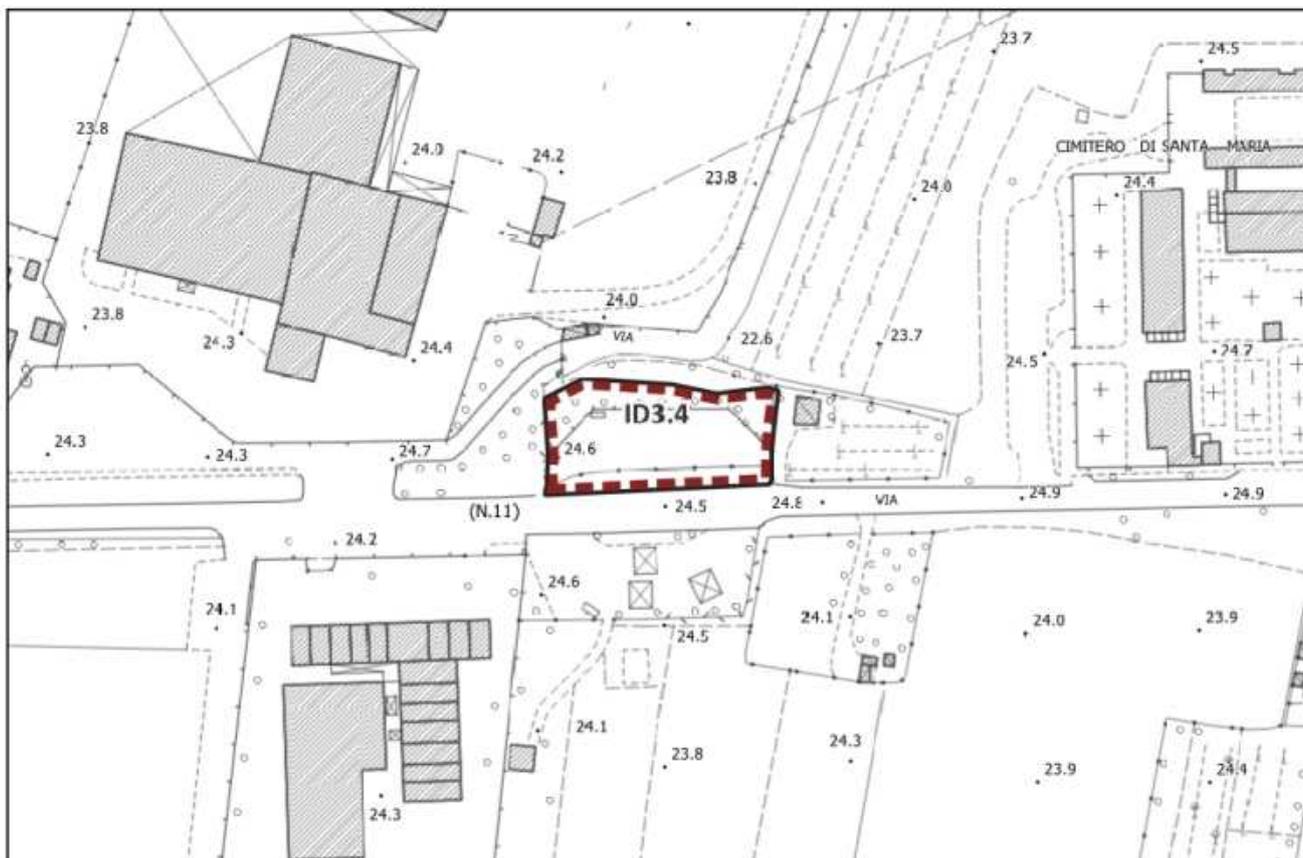


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000





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 all'ampliamento dell'impianto distributore carburante esistente per il potenziamento dell'attività.

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.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è distributore carburante e commerciale legato all'attività.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Area impianto tecnologico esistente (F4.1):	1.118 mq
Area impianto tecnologico di progetto (F4.2):	518 mq
Superficie Edificabile (SE):	Ampliamento del 30% dell'esistente
Indice di Copertura (IC):	40%
Altezza del fronte (HF):	7 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	55%

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

E' ammessa la riqualificazione complessiva dell'area per ampliamento dell'attività secondo un disegno unitario tra l'area esistente (F4.1) e l'area in ampliamento (F4.2).

E' ammessa la realizzazione di impianti tecnologici e servizi accessori all'attività come autolavaggi, oltre a strutture leggere e temporanee per lo svolgimento dell'attività e aree di sosta ed aree attrezzate per picnic e ricreazione.

E' ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici su edifici, tettoie e pensiline per la ricarica elettrica dei veicoli. Tali manufatti non concorrano alla definizione della **SE**.

Altezze del fronte superiori a quelle indicate nel paragrafo 4 sono consentite esclusivamente per le pensiline di rifornimento mezzi che peraltro sono escluse dal calcolo della Superficie coperta. Detti limiti prevalgono sui parametri definiti dalla zona urbanistica di appartenenza.

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.

Le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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)

L'intervento potrà 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, con le finalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR E DEL PTCP

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole 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.

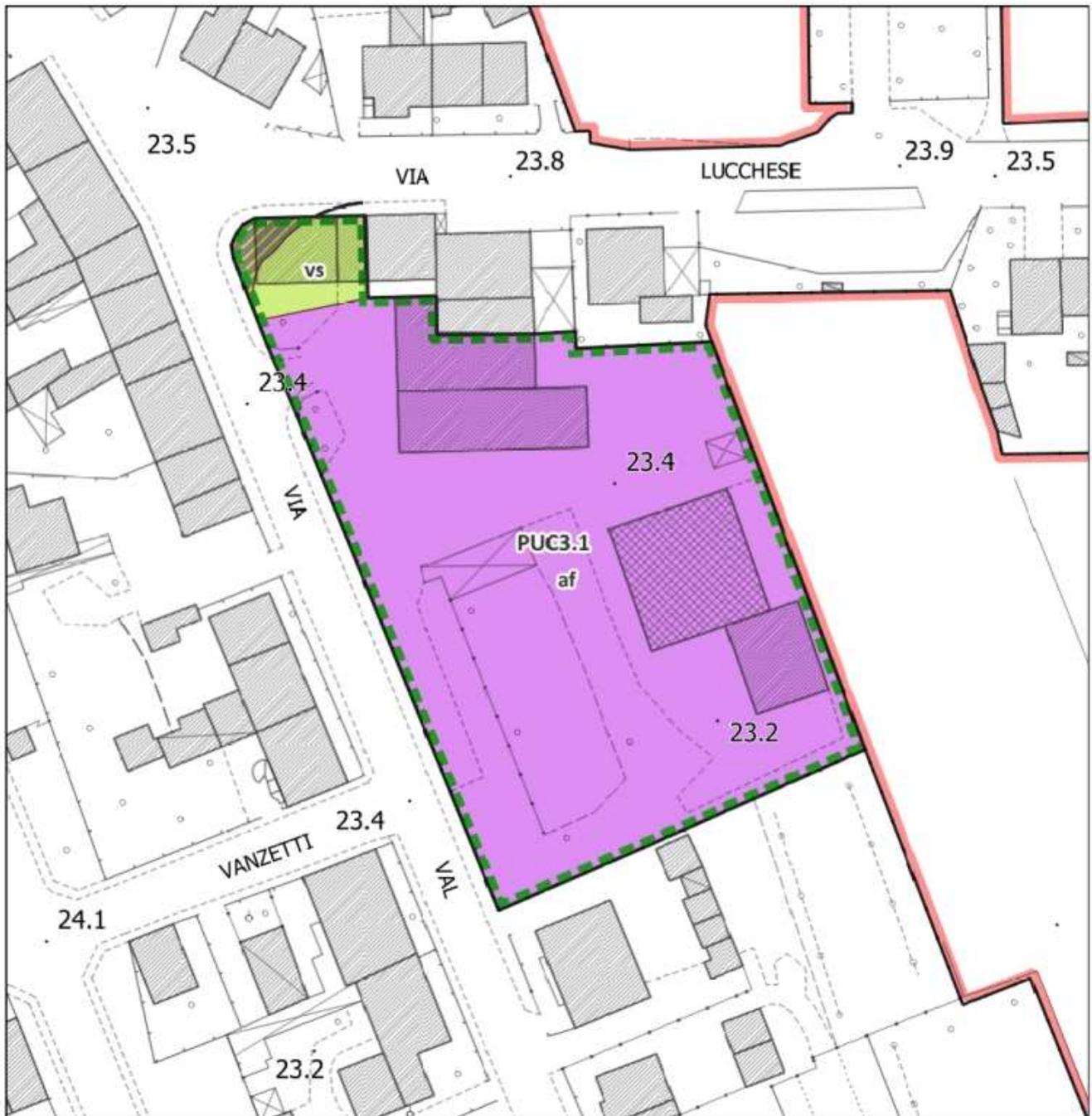
Assicurare che i nuovi interventi edilizi siano coerenti per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti, in coerenza con l'**obiettivo 1** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Dovranno essere mantenuti gli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione ed isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica; a tal proposito dovranno essere incentivate azioni di mitigazione paesaggistica dell'intervento al fine di impedire il degrado fisico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità, in coerenza con l'art. 3 delle NTA del PTCP.

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

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 accentrato 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.

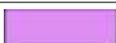
Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

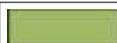
PUC 3.2 – Loc. Terrafino – Via Partigiani d'Italia – Via della Pace

U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n.3.15 – Disciplina del territorio urbano



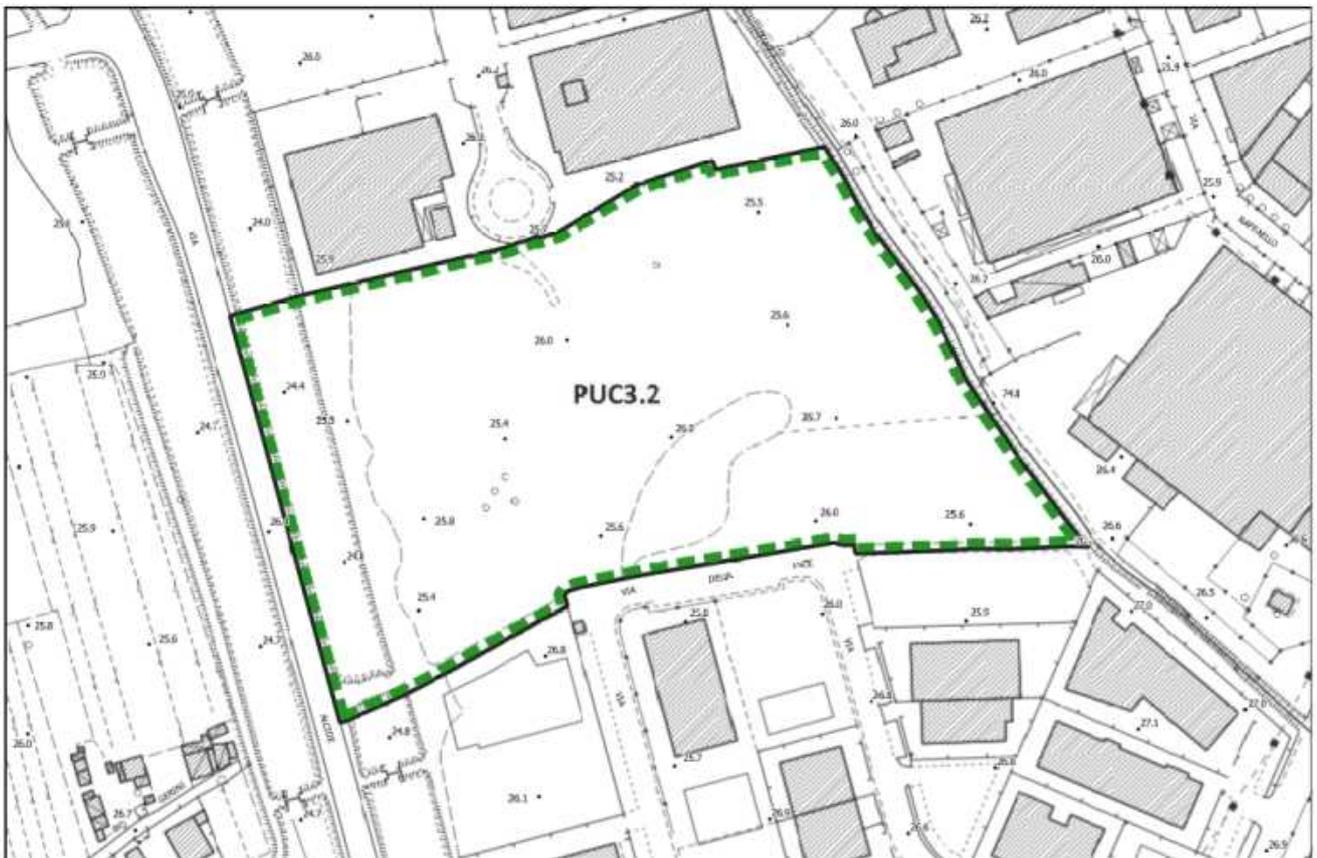
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

	af - Area fondiaria per accentrato edificato
	Viabilità pubblica di progetto
	F2.1P – verde primario esistente

	Verde privato (Vpr)
	PP2 – parcheggio pubblico di progetto



Inquadramento Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:3.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:3.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al completamento della piattaforma produttiva di Terrafino.

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 produttivo-artigianale e logistica (funzioni F1.1, F1.2, F1.3, F4.2, F4.3, F5.2, F5.3 riportate nella Tabella A delle NTA del PO), direzionale-servizi.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	42.051 mq
Superficie Fondiaria (SF):	31.443 mq (af + vpr)
Superficie Edificabile (SE):	13.300 mq (12.000 mq per produttivo-artigianale e logistica, 1.300 mq per direzionale-servizi)
Indice di Copertura (IC):	50%
Altezza del fronte (HF):	11,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	65%
Superficie minima d'intervento (SMI):	42.051 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Viabilità pubblica di progetto:</i> da quantificare in sede di convenzione; <i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2):</i> 2.500 mq minimo

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 2.500 mq
- viabilità pubblica di progetto di collegamento tra Via Partigiani d'Italia e Via della Pace, di larghezza non inferiore a 8 ml; l'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in fase di progettazione del PUC.

L'area indicata come **F2.1P** concorre alla mitigazione del rischio idraulico della zona, e per tale motivo non sono consentite trasformazioni sulla stessa salvo la realizzazione del nuovo accesso viario come indicato nello schema grafico. Tale accesso dovrà essere approfondito in fase di redazione del PUC, mantenendo in ogni caso la funzionalità dell'opera idraulica esistente.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e della viabilità 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.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La *nuova edificazione* è ammessa all'interno dell'area indicata come "af" nello schema grafico.

Dovranno essere realizzate attrezzature direzionali e di servizio, secondo la quota parte di SE assegnata al paragrafo **4**, per attività finalizzate al miglioramento dell'offerta di servizi comuni della piattaforma produttiva di Terrafino.

L'area a **verde privato** e le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto fluviale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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.

Dovrà essere redatta una relazione finalizzata alla valutazione della sostenibilità del traffico indotto dalle previsioni di piano con specifico riferimento al traffico generato dai mezzi pesanti, in particolar modo per la destinazione "logistica".

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;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite, di cui al punto 1.4 delle NBS.

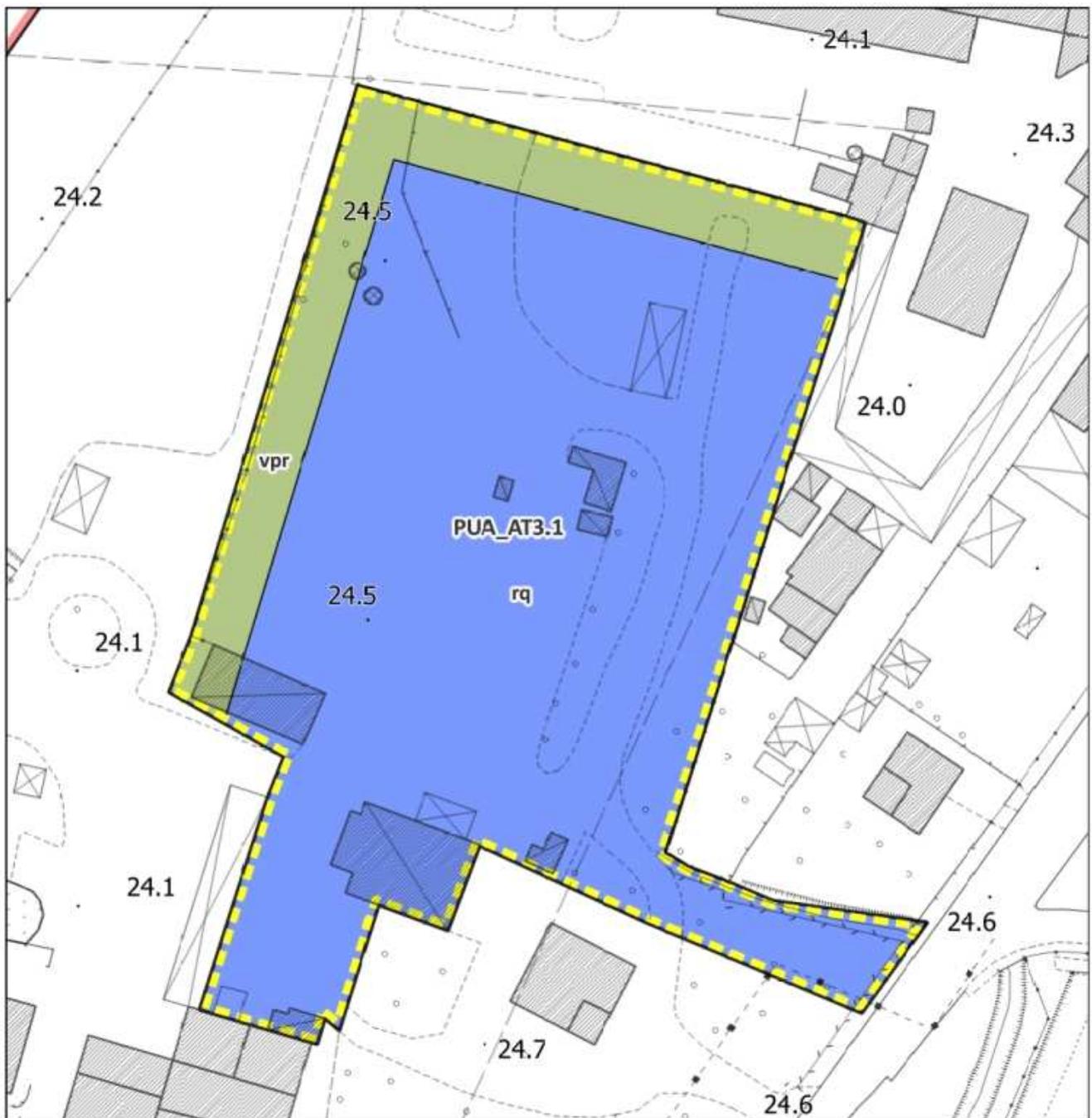
L'intervento potrà inoltre perseguire ulteriori soluzioni NBS sulle restanti aree del comparto e sulla realizzazione dei nuovi edifici, con le finalità di cui al comma 7 dell'articolo 64 delle NTA del PO.

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

PUA_AT 3.1 – Loc. Le Case – Via Livornese

U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n.3.10 – Disciplina del territorio urbano



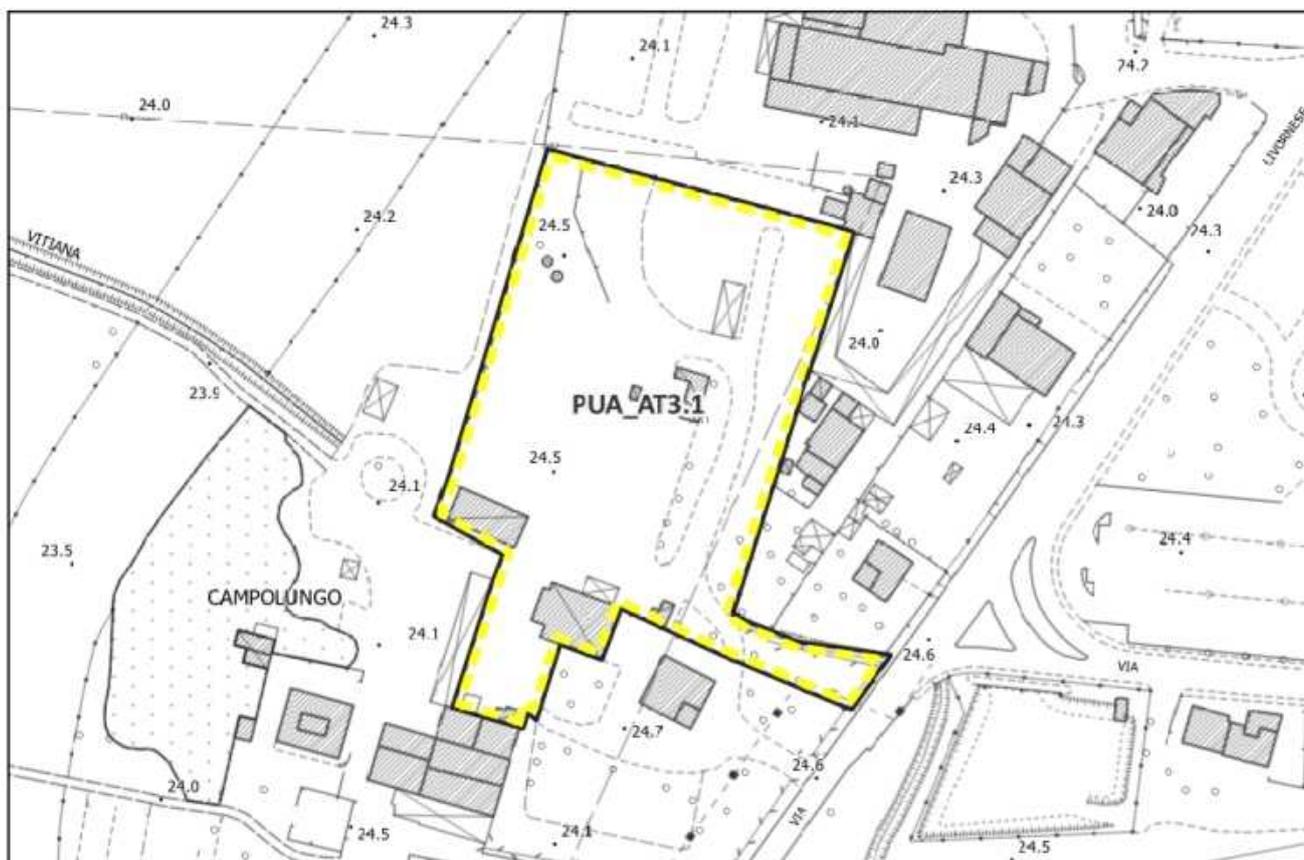
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

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

	Verde privato (Vpr)
---	---------------------



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 con spostamento dell'attuale attività di rimessaggio materiale nell'apposita area indicata come **PUA_AT*3.3** e contestuale ripianificazione dell'area di decollo con destinazioni commerciali e direzionale-servizio.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni è soggetta alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo (PUA), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo quanto disposto dall'art. 107 della L.R. 65/2014 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 commerciale fino alla media struttura di vendita e direzionale-servizio.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	10.704 mq
Superficie Fondiaria (SF):	9.704 mq (rq + vpr)
Superficie Edificabile (SE):	3.000 mq (2.000 mq per commerciale, 1.000 mq per direzionale-servizi)
Indice di Copertura (IC):	30%
Altezza del fronte (HF):	7,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	45%
Superficie minima d'intervento (SMI):	10.704 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2): 400 mq minimo;</i> <i>Verde attrezzato di progetto (F2.2A): 600 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), 400 mq minimo, da individuare in sede di redazione del Piano Attuativo;
- Verde Attrezzato (F2.2A), 600 mq minimo da individuare in sede di redazione del Piano Attuativo.

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

Lo spostamento dell'attuale attività di rimessaggio materiale nell'apposita area indicata come **PUA_AT*3.3** è subordinato al preventivo e/o contestuale ripristino dell'area oggetto della presente scheda norma, nonché alla certificazione dell'avvenuta bonifica, le cui modalità dovranno essere stabilite nell'ambito della convenzione del Piano Attuativo.

La *nuova edificazione* è ammessa all'interno dell'area indicata come "**rq**" nello schema grafico; la trasformazione è subordinata alla certificazione dell'avvenuta bonifica ed è condizionata dal rispetto della destinazione indicata nella certificazione medesima.

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

L'area a **verde privato** e le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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.

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

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 o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, 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, in coerenza con l'**obiettivo 1** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Dovrà essere garantita l'inedificabilità dell'area indicata come **verde privato** tutelando così la transizione tra area urbana e territorio rurale, in coerenza con l'**obiettivo 3** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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

PUA_AT* 3.2 – Loc. Terrafino – Via Alcide De Gasperi – Via val d’Elsa

U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n. 2.1, 2.2 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.15, 3.16– Disciplina del territorio urbano



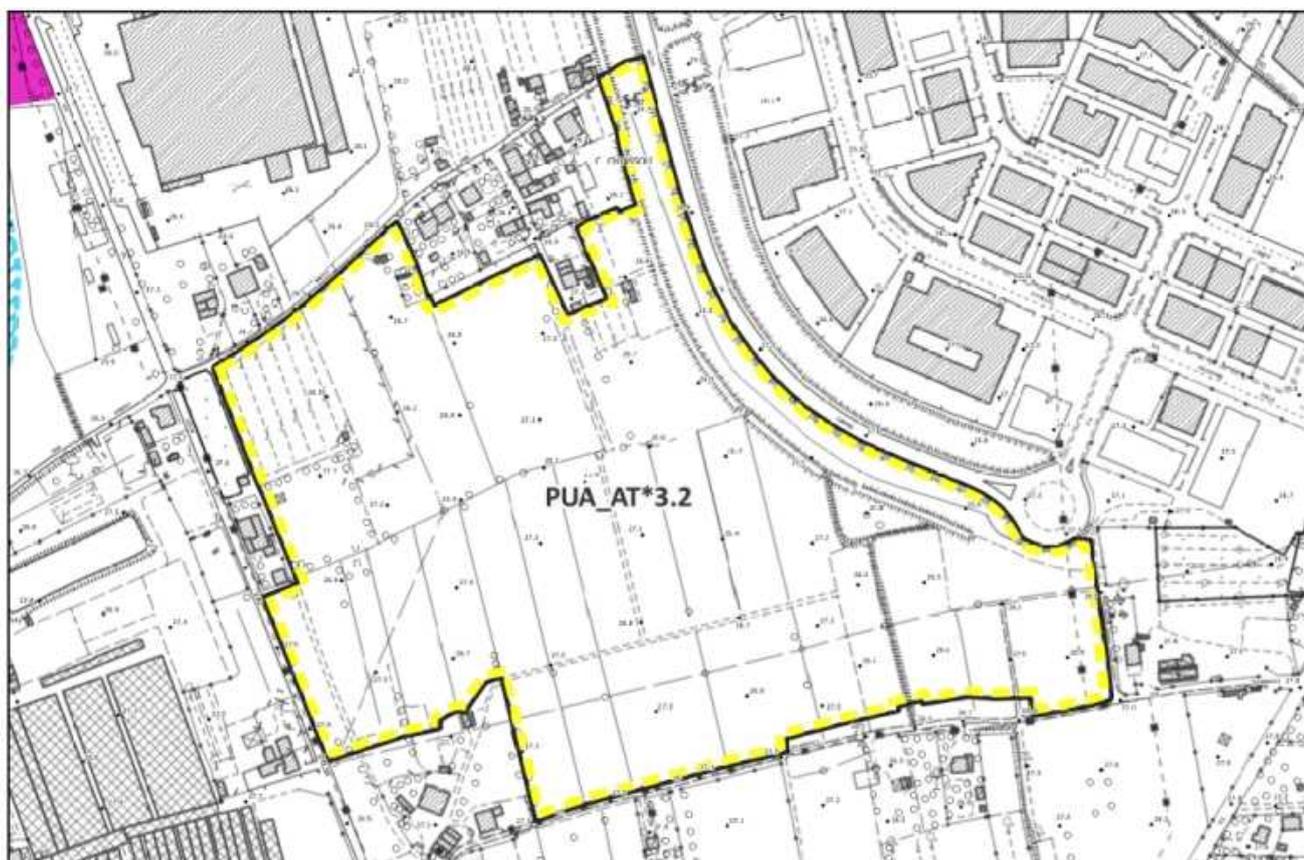
Inquadramento dell’area di intervento – Scala 1:4.000

	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	Viabilità pubblica di progetto
	F2.1P – verde primario esistente

	Verde privato (Vpr)
	PP2 – parcheggio pubblico di progetto
	vs - verde stradale



Inquadramento Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:5.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:5.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento recepisce la strategia **E_01** del P.S.I.C.T., volta a completare la piattaforma produttiva di Terrafino, in continuità con il tessuto esistente al fine di evitare una frammentazione delle aree produttive o la formazione di nuove come nuclei isolati.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni è soggetta alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo (PUA), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo quanto disposto dall'art. 107 della L.R. 65/2014 dell'art. 51.1.3 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è produttivo-artigianale e logistica (funzioni F1.1, F1.2, F1.3, F4.2, F4.3, F5.2, F5.3 riportate nella Tabella A delle NTA del PO).

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	144.031 mq
Superficie Fondiaria (SF):	116.077 mq (af + vpr)
Superficie Edificabile (SE):	32.630 mq
Indice di Copertura (IC):	50%
Altezza del fronte (HF):	11,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	65%
Superficie minima d'intervento (SMI):	144.031 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Viabilità pubblica di progetto: da quantificare in sede di Piano Attuativo;</i> <i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2): 4.500 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 4.500 mq
- viabilità pubblica di progetto di collegamento tra Via Alcide de Gasperi e Via val d'Elsa, di larghezza non inferiore a 8 ml; l'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di redazione del Piano Attuativo, compreso il raccordo con la viabilità provinciale da concordare con gli uffici provinciali preposti.

L'area indicata come **F2.1P** concorre alla mitigazione del rischio idraulico della zona, e per tale motivo non sono consentite trasformazioni sulla stessa salvo la realizzazione del nuovo accesso viario come indicato nello schema grafico. Tale accesso dovrà essere approfondito in fase di redazione del PUC.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2), della viabilità di progetto e del verde stradale è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del Piano Attuativo, 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 è ammessa all'interno dell'area indicata come "**af**" nello schema grafico.

La progettazione dell'area, degli interventi edilizi e degli spazi aperti dovrà essere fatta secondo un disegno organico di tutto il comparto rispetto all'area produttiva esistente di Terrafino, e dovrà perseguire gli indirizzi e obiettivi delle dotazioni di servizi avanzati simili ai modelli APEA, e dovrà essere garantita:

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi inedificati;
- il migliore orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare diretta;
- l'adozione di soluzioni integrate degli impianti tecnologici;
- lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili presenti nell'area di intervento al fine di produrre energia elettrica e termica a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio progettato;
- la realizzazione di sistemi di fognatura dotati di reti separate per la raccolta delle acque reflue e delle acque di origine meteorica, previo eventuale trattamento di prima pioggia. Tale trattamento deve essere sempre previsto nel caso di superfici suscettibili di contaminare le acque;
- l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.

L'area a **verde privato** e le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

Nella progettazione delle aree a verde si dovrà tendere alla realizzazione di una fascia di verde di mitigazione ambientale, a tutela degli insediamenti residenziali contermini all'area, e al mantenimento di adeguati varchi in edificati. Particolare attenzione dovrà essere posta nella riprogettazione del margine con il territorio aperto e con gli insediamenti residenziali esistenti, attraverso l'adozione di interventi di riqualificazione paesistica e di strategie per la eco sostenibilità.

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.

Dovrà essere redatta una relazione finalizzata alla valutazione della sostenibilità del traffico indotto dalle previsioni di piano con specifico riferimento al traffico generato dai mezzi pesanti.

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

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;
- 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

Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto produttivo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione della piattaforma produttiva esistenti e tutelando così le visuali che si hanno verso il territorio circostante, in coerenza con l'**obiettivo 1 e 3** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

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



N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

PUA_AT* 3.3 – Loc. Le Case – Via Livornese

U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n. 2.1, 2.2 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.10, 3.14, 3.15 – Disciplina del territorio urbano



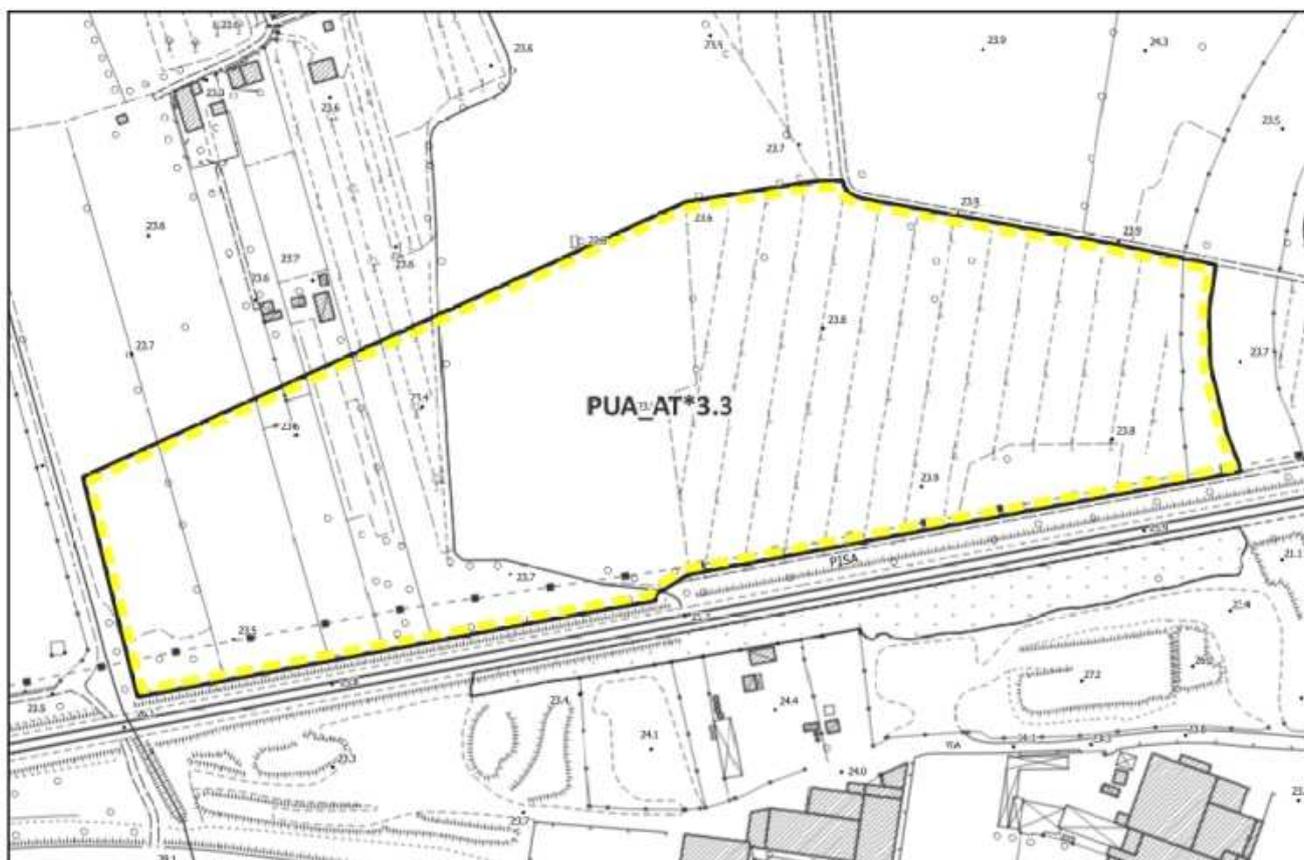
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:3.000

	af - Area fondiaria per accentrimento edificato
---	---

	Verde privato (Vpr)
---	---------------------



Inquadrimento Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:3.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:3.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento recepisce la strategia **E_02** del P.S.I.C.T., volta ad individuare un'area di atterraggio per attività di depositi e stoccaggio materiali. La previsione è da coordinare con l'intervento indicato dalla scheda norma **PUA_AT3.1** la quale prevede lo spostamento dell'attività di rimessaggio materiali.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni è soggetta alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo (PUA), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo quanto disposto dall'art. 107 della L.R. 65/2014 dell'art. 51.1.3 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è area rimessaggio materiali (funzioni F1.1, F1.2, F4.2, F4.3, F5.3 riportate nella Tabella A delle NTA del PO).

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	54.014 mq
Superficie Fondiaria (SF):	54.014 mq (af + vpr)
Superficie Edificabile (SE):	1.000 mq
Indice di Copertura (IC):	50%
Altezza del fronte (HF):	11,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	65%
Superficie minima d'intervento (SMI):	54.014 mq

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

L'atterraggio dell'attività di rimessaggio materiale presente nell'area indicata come **PUA_AT3.1** è subordinato al preventivo e/o contestuale ripristino dell'area di decollo, come indicato nella Scheda norma **PUA_AT3.1**.

E' ammessa la realizzazione di volumi annessi all'attività da svolgere per un quantitativo di **SE** come indicato al paragrafo **4** e da realizzare all'interno dell'area indicata come "**af**" nello schema grafico.

L'area dovrà essere realizzata con tecniche di ingegneria ambientale e materiali ecosostenibile, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo. La pavimentazione bituminosa pertanto dovrà essere limitata per quanto possibile alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

L'area a **verde privato** e le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

Nella progettazione delle aree a verde si dovrà tendere alla realizzazione di una fascia di verde di mitigazione ambientale, a tutela del territorio circostante, e al mantenimento di adeguati varchi in edificati. Particolare attenzione dovrà essere posta nella riprogettazione del margine con il territorio aperto e con gli insediamenti residenziali esistenti, attraverso l'adozione di interventi di riqualificazione paesistica e di strategie per la eco sostenibilità.

Dovranno essere previsti parcheggi in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo le diverse destinazioni.

Dovrà essere mantenuta una cospicua fascia di **verde** a contatto il territorio rurale, indicata nello schema grafico come **verde privato**, al fine di mitigare l'intervento e garantirne un corretto inserimento nel contesto.

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)

L'intervento potrà 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. 63 delle NTA del POC, con le finalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR E DEL PTCP

Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati e l'attività da svolgere a sud del comparto lungo l'asse ferroviario al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione dell'attività da svolgere e tutelando così le visuali che si hanno verso il territorio circostante, in coerenza con l'**obiettivo 1 e 3** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Dovranno essere mantenuti gli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione ed isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica; a tal proposito dovranno essere incentivate azioni di mitigazione paesaggistica dell'intervento al fine di impedire il degrado fisico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità, in coerenza con l'art. 3 delle NTA del PTCP.

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



N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

PUA_AT* 3.4 – Loc. Castelluccio – Via del Castelluccio

U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n. 2.1, 2.2 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.14, 3.15 – Disciplina del territorio urbano



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	Viabilità pubblica esistente

	Verde privato (Vpr)
--	---------------------



Inquadramento Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:3.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:3.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento recepisce la strategia **02** del P.S.I.C.T., volta a potenziare e completare la piattaforma produttiva di Castelluccio, in continuità con il tessuto esistente al fine di evitare una frammentazione delle aree produttive o la formazione di nuove come nuclei isolati. L'intervento costituisce l'ampliamento delle attività già in essere nella località Castelluccio finalizzate alla realizzazione di un polo produttivo per l'economia circolare.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni è soggetta alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo (PUA), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo quanto disposto dall'art. 107 della L.R. 65/2014 dell'art. 51.1.3 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è produttivo-artigianale (funzioni F1.1, F1.2, F1.3, F4.2, F4.3 riportate nella Tabella A delle NTA del PO).

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	50.807 mq
Superficie Fondiaria (SF):	47.094 mq (af + vpr)
Superficie Edificabile (SE):	20.000 mq
Indice di Copertura (IC):	50%
Altezza del fronte (HF):	11,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	65%
Superficie minima d'intervento (SMI):	50.807 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheeggi pubblici di progetto (PP2): 3.000 mq minimo</i> <i>Opera extracomparto: adeguamento della rotatoria in Via I Maggio – incrocio con Via del Castelluccio, da quantificare in sede di Piano Attuativo</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 3.000 mq da individuare in sede di redazione del Piano Attuativo.

- Adeguamento della rotatoria in Via I Maggio – incrocio con Via de Castelluccio. L'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di redazione del Piano Attuativo.

Dovrà essere mantenuta la viabilità pubblica Via Bronciana. Il Piano Attuativo potrà valutarne un suo spostamento e/o nuovo tracciato purché mantenga la sua funzionalità e accessibilità pubblica. In tal caso le nuove aree individuate, una volta realizzate, dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

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.

E' ammesso il recupero del fabbricato esistente, anche tramite demolizione e ricostruzioni, con destinazioni di servizio alle attività produttive esistenti e di nuova realizzazione.

La progettazione degli interventi edilizi e degli spazi aperti dovrà perseguire gli indirizzi e obiettivi delle dotazioni di servizi avanzati simili ai modelli APEA, e dovrà essere garantita:

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi ineditati;
- il migliore orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare diretta;
- l'adozione di soluzioni integrate degli impianti tecnologici;
- lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili presenti nell'area di intervento al fine di produrre energia elettrica e termica a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio progettato;
- la realizzazione di sistemi di fognatura dotati di reti separate per la raccolta delle acque reflue e delle acque di origine meteorica, previo eventuale trattamento di prima pioggia. Tale trattamento deve essere sempre previsto nel caso di superfici suscettibili di contaminare le acque;
- l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.

L'area a **verde privato** e le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

Nella progettazione delle aree a verde si dovrà tendere alla realizzazione di una fascia di verde di mitigazione ambientale, a tutela del territorio circostante, e al mantenimento di adeguati varchi in edificati. Particolare attenzione dovrà essere posta nella riprogettazione del margine con il territorio aperto e con gli insediamenti residenziali esistenti, attraverso l'adozione di interventi di riqualificazione paesistica e di strategie per la eco sostenibilità.

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.

Dovrà essere mantenuta una cospicua fascia di **verde** a contatto il territorio rurale, indicata nello schema grafico come **verde privato**, al fine di mitigare l'intervento e garantirne un corretto inserimento nel contesto.

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;
- 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 E DEL PTCP

Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto produttivo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione della piattaforma produttiva esistenti e tutelando così le visuali che si hanno verso il territorio circostante, in coerenza con l'**obiettivo 1 e 3** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Dovranno essere mantenuti gli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione ed isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica; a tal proposito dovranno essere incentivate azioni di mitigazione paesaggistica dell'intervento al fine di impedire il degrado fisico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità, in coerenza con l'art. 3 delle NTA del PTCP.

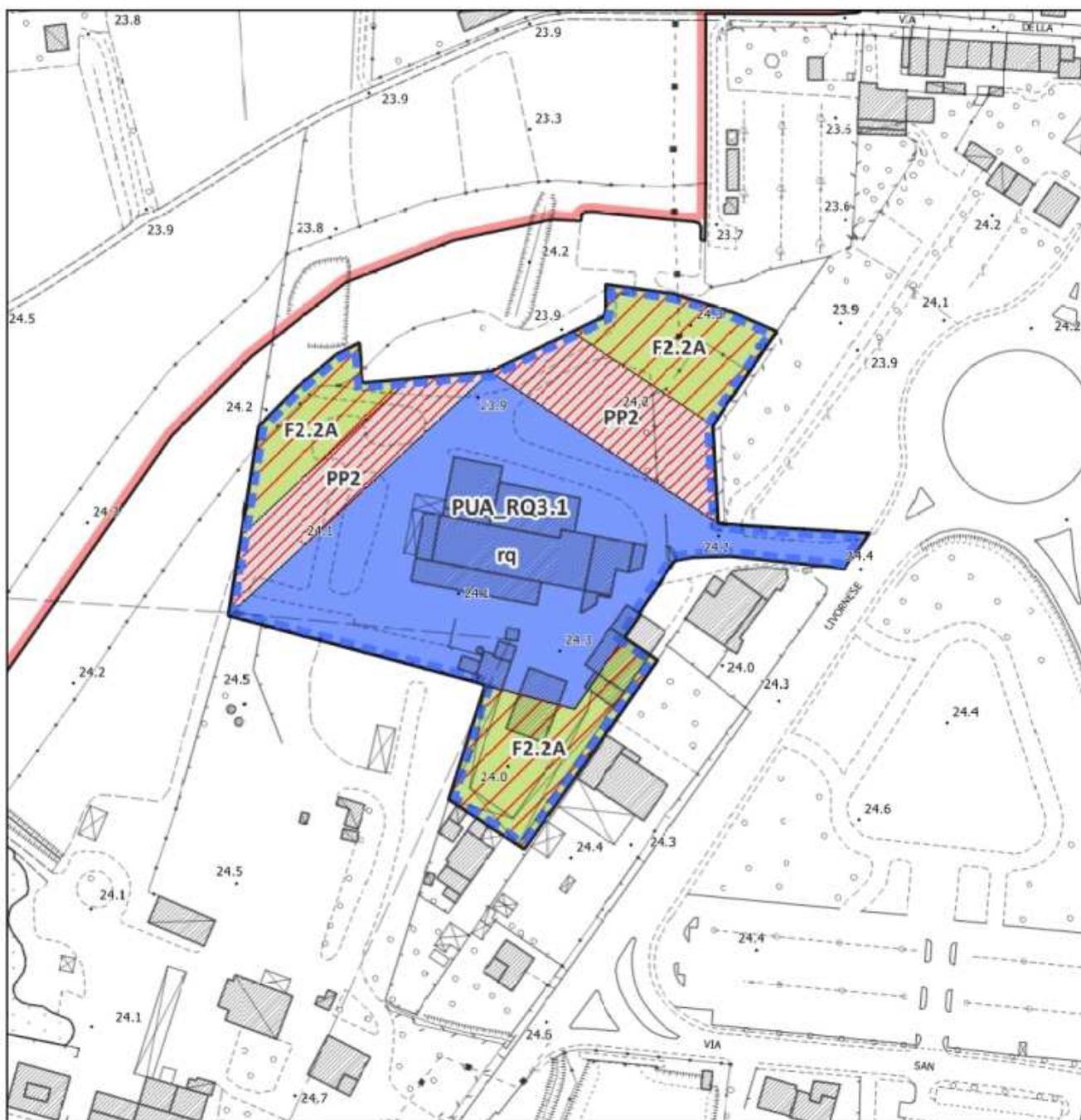
Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.



N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

PUA_RQ 3.1 – Loc. Le Case – Via Livornese

U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n.3.10 – Disciplina del territorio urbano



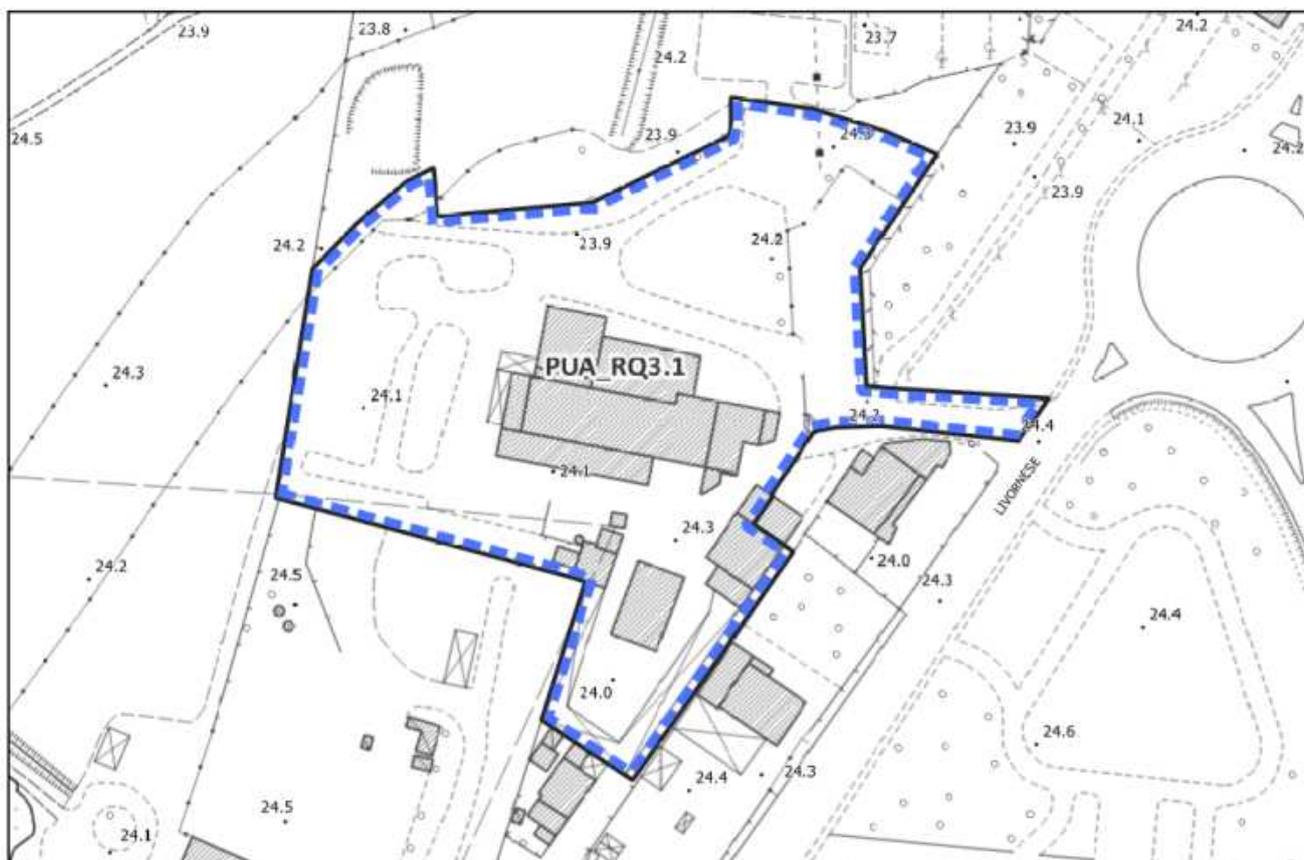
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso
	F2.2A – verde attrezzato di progetto

	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 ad una riqualificazione complessiva dell'area e la sua contestuale ripianificazione con destinazioni commerciali e servizi.

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 commerciale (fino alla media struttura di vendita) e direzionale-servizi.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	16.990 mq
Superficie Fondiaria (SF):	9.214 mq (rq)
Superficie Edificabile (SE):	10.000 mq di <i>riuso</i> (5.000 mq per commerciale, 5.000 per servizi-direzionale)
Indice di Copertura (IC):	60%
Altezza del fronte (HF):	11,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	75%
Superficie minima d'intervento (SMI):	16.990 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2): 2.000 mq minimo</i> <i>Verde attrezzato di progetto (F2.2A): 4.000 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 2.000 mq;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 4.000 mq;

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e verde attrezzato di progetto (F2.2A) è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del Piano di Recupero, 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.

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

Le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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.

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

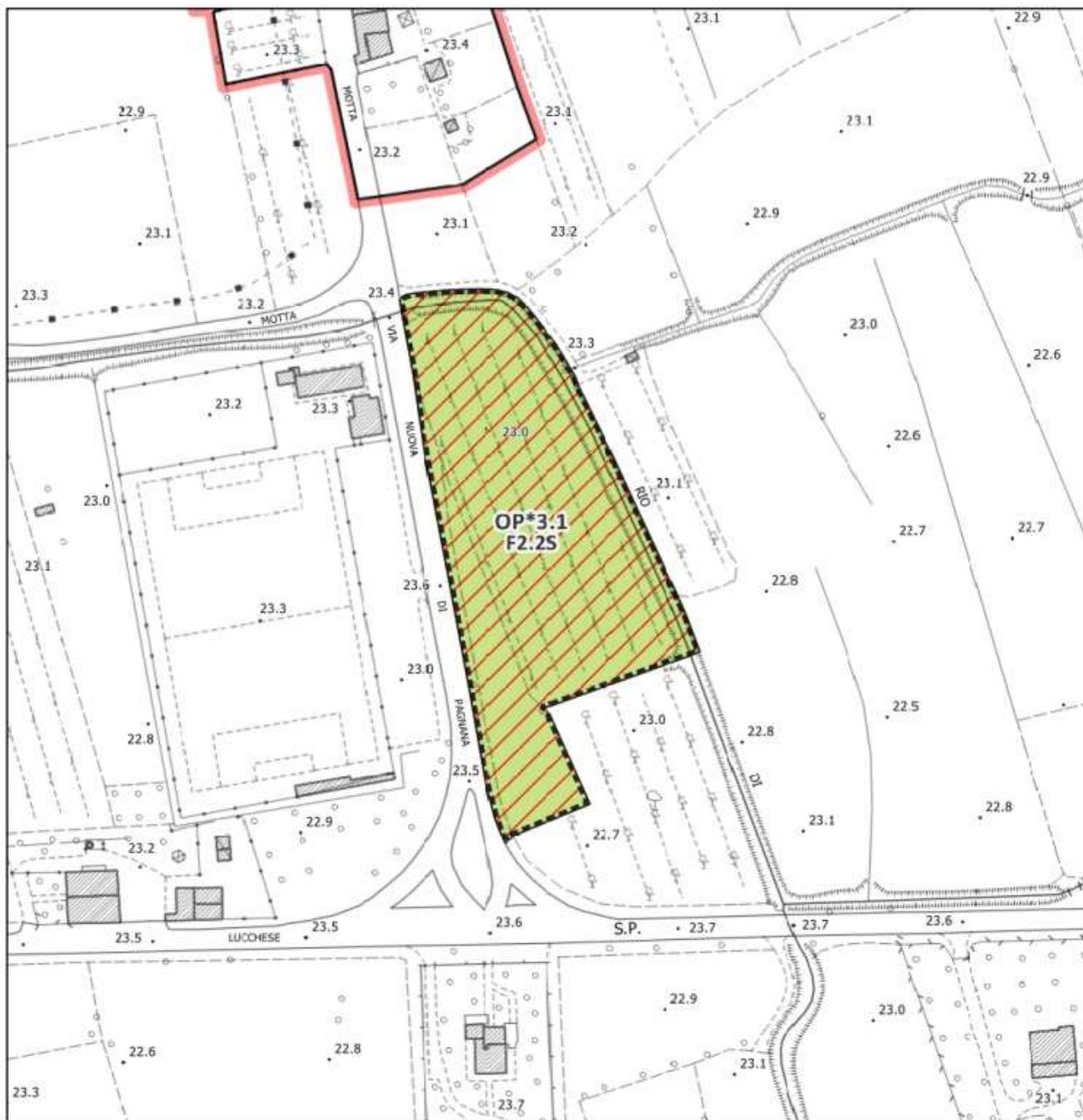
Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto insediativo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti esistenti, in coerenza con l'**obiettivo 1** della Scheda

d'Ambito 05 del PIT-PPR.

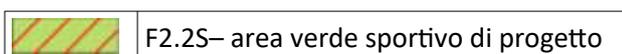
Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

OP* 3.1 – Loc. Pagnana – Via nuova di Pagnana

U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n. 2.1 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.12, 3.13, 3.14 – Disciplina del territorio urbano

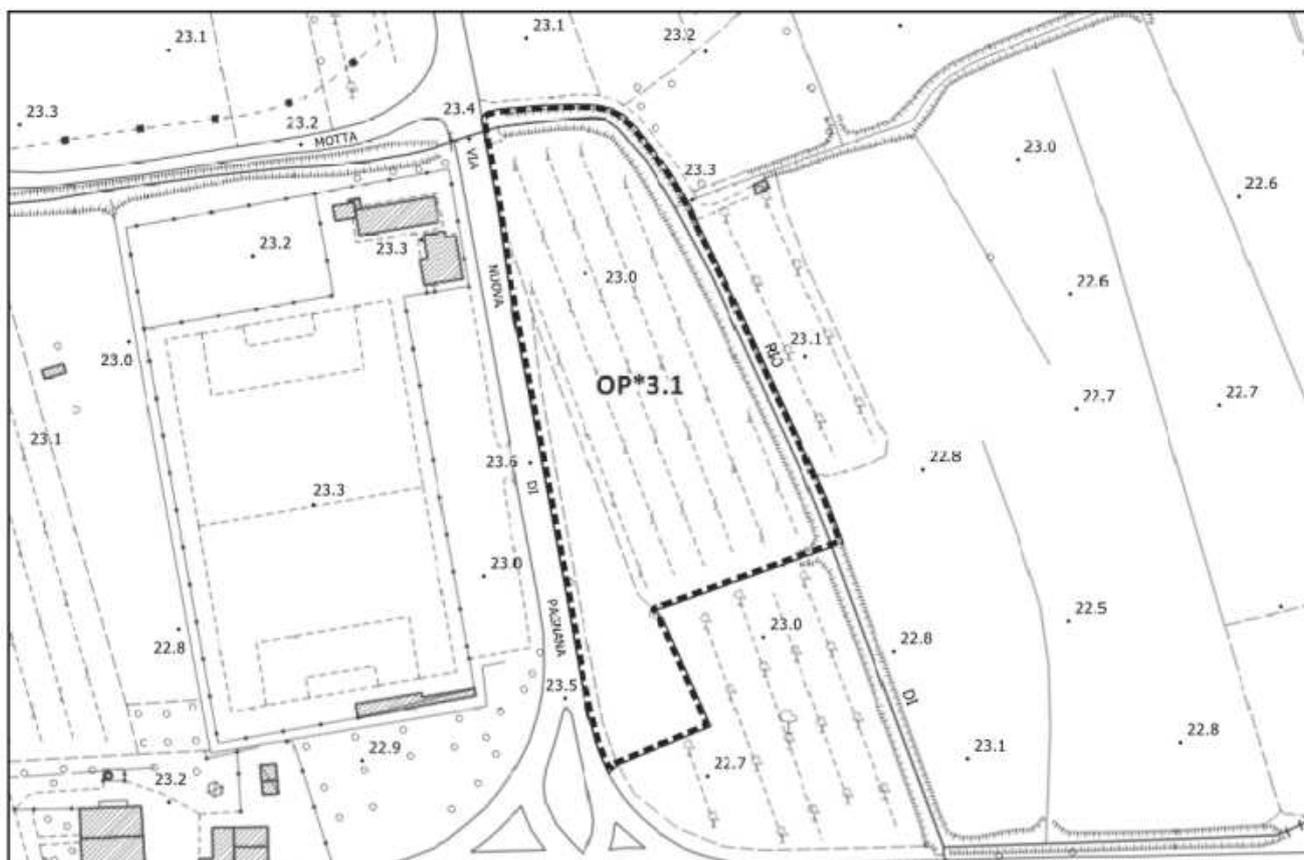


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000





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 recepisce la strategia E_11 del P.S.I.C.T., volta all'ampliamento dell'area sportiva di Pagnana.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Progetto di Opera Pubblica, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per la parte esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è attrezzature pubbliche sportive.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie per opere pubbliche:	<i>Verde sportivo di progetto (F2.2S): 8.770 mq</i>
---------------------------------	---

5. INDICAZIONI PROGETTUALI

È ammessa la realizzazione di impianti sportivi, nonché strutture accessorie e funzionali agli impianti sportivi da realizzarsi con strutture leggere (tensostrutture, pergolati ecc..).

Almeno il 50% della superficie a verde sportivo deve essere occupata da aree verdi. I campi da gioco potranno essere realizzati nella restante parte.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone.

Le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

Dovranno essere inserite opportune fasce di filtro ambientale e paesaggistico nella aree attorno al comparto a contatto con il territorio rurale.

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

Il nuovo 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 o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, di cui al punto 1.4 delle NBS;
- Interventi di verde free standing, come l'impiego di barriere verdi e barriere verdi filtranti e percorsi pergolati, di cui al punto 1.8 delle NBS.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR E DEL PTCP

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole 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.

Dovranno essere mantenuti gli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione ed isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica; a tal proposito dovranno essere incentivate azioni di mitigazione paesaggistica dell'intervento al fine di impedire il degrado fisico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità, in coerenza con l'art. 3 delle NTA del PTCP.

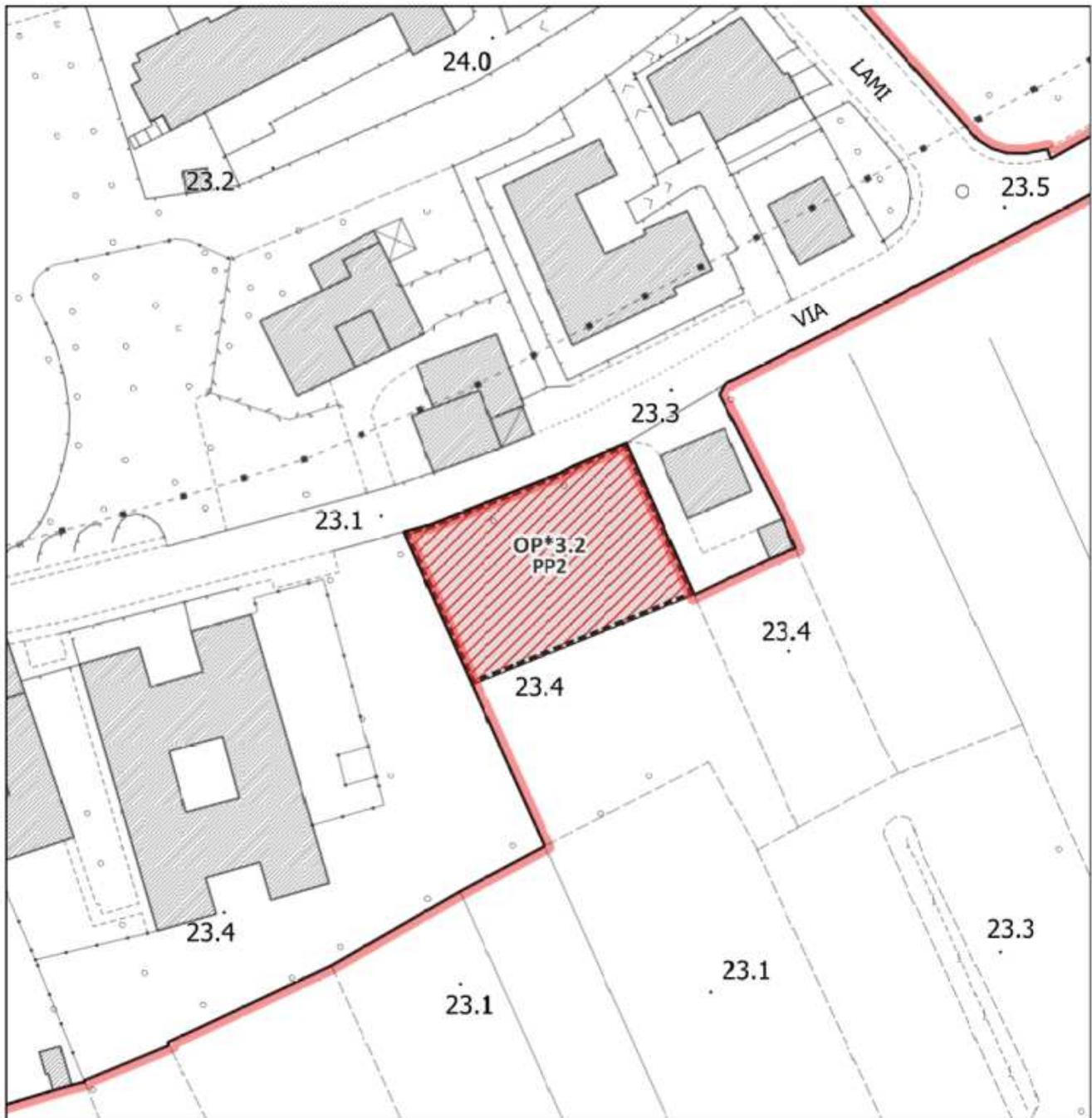
Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.



N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

OP* 3.2 – Loc. Pagnana – Via della Motta

U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n. 2.1 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.12 – Disciplina del territorio urbano

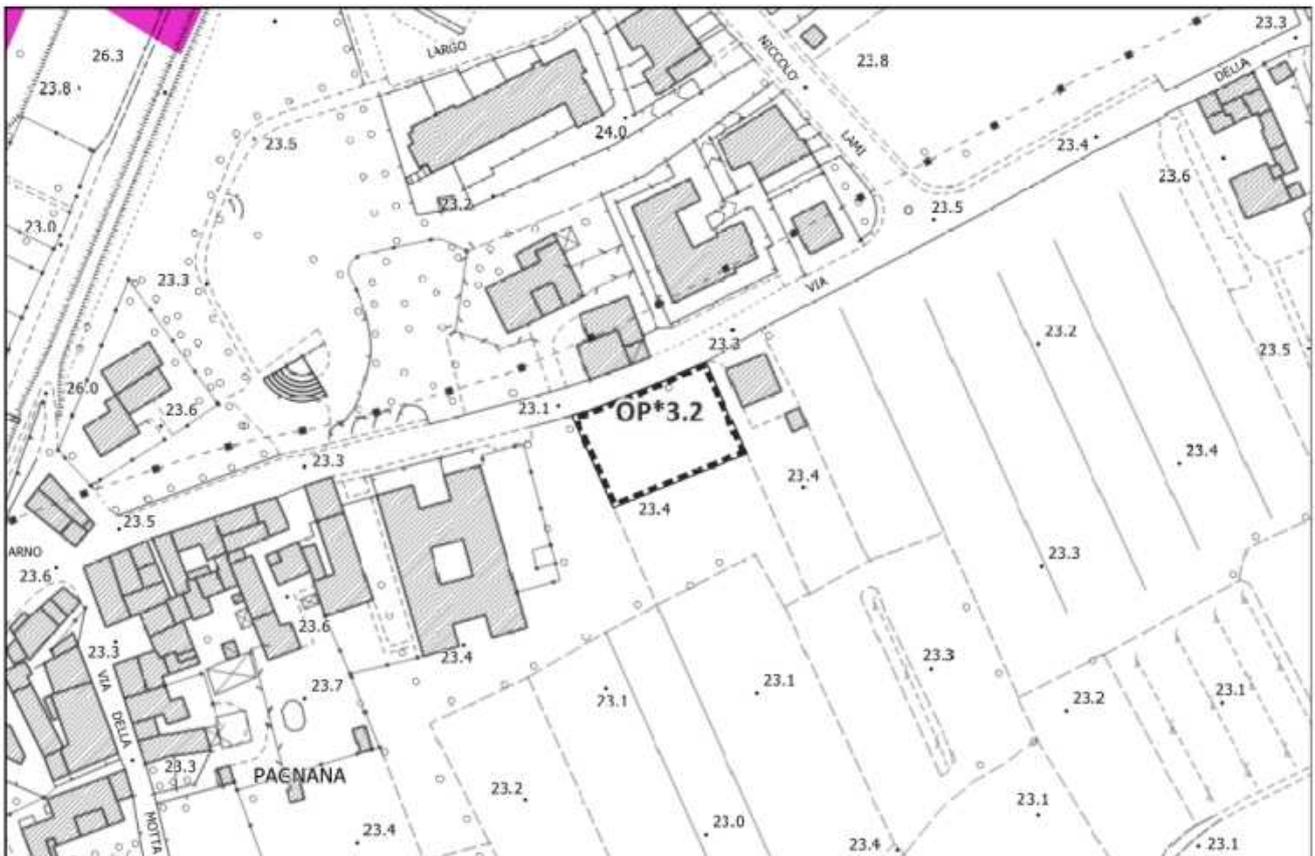


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000





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 recepisce la strategia **E_16** del P.S.I.C.T., volta alla realizzazione di una nuova area a parcheggio pubblico a servizio della frazione.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Progetto di Opera Pubblica, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per la parte esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

L'intervento prevede un nuovo parcheggio pubblico.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie per opere pubbliche:	<i>Parcheggio pubblico di progetto (PP2): 990 mq</i>
---------------------------------	--

5. INDICAZIONI PROGETTUALI

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, impiegando materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale per ridurre le superfici impermeabili.

Le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

Dovranno essere inserite opportune fasce di filtro ambientale e paesaggistico nella aree attorno al comparto a contatto con il territorio rurale.

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

Il nuovo 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;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, di cui al punto 1.4 delle NBS.

6. PRESCRIZIONI PIT-PPR E DEL PTCP

Dovranno essere mantenuti gli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione ed isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica; a tal proposito dovranno essere incentivate azioni di mitigazione paesaggistica dell'intervento al fine di impedire il degrado fisico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità, in coerenza con l'art. 3 delle NTA del PTCP.

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

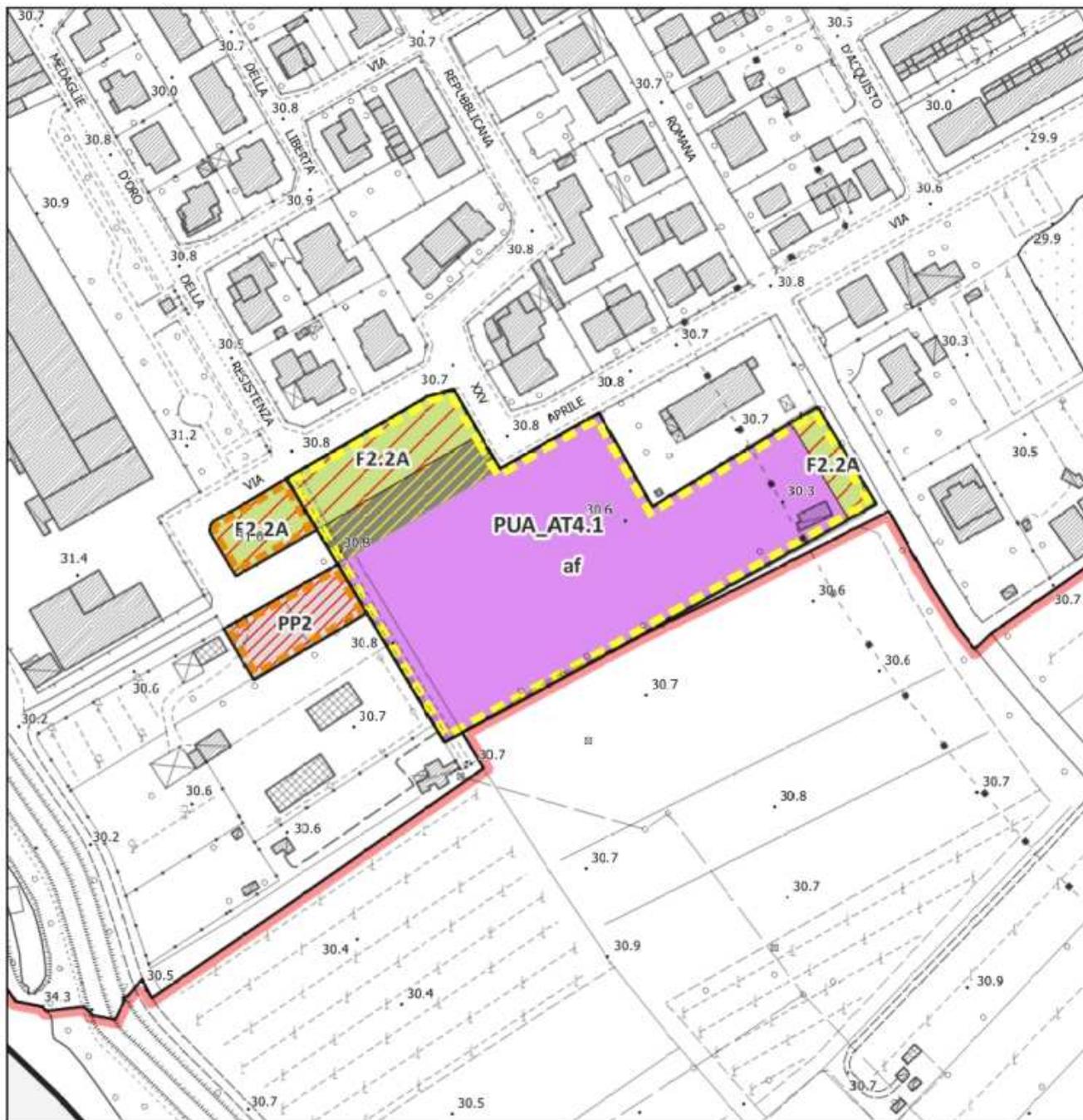


N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

U.T.O.E. 4 EM

PUA_AT 4.1 – Loc. Ponte a Elsa – Via Senese Romana

U.T.O.E. n. 4 EM – Tav. n.3.16, 3.17 – Disciplina del territorio urbano



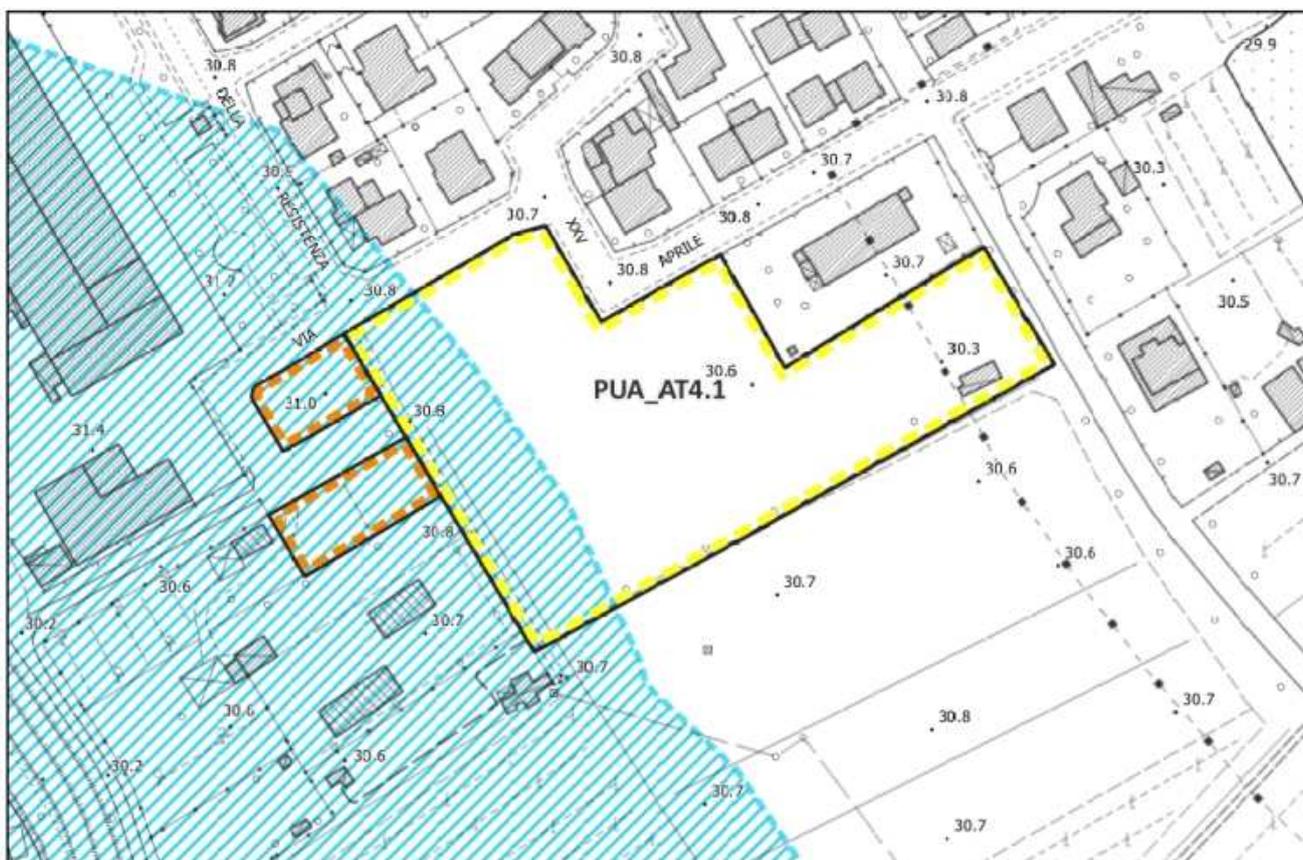
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

	af - Area fondiaria per accentrato edificato
	F2.2A – verde attrezzato di progetto

	Viabilità pubblica 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 insediativo della località di cui è la naturale espansione, e contestuale ridisegno del margine urbano. L'intervento oltre a prevede nuova edificazione a destinazione residenziale, intende riammagliare la viabilità locale realizzando allo stesso tempo un "luogo centrale" progettato con adeguati spazi verdi.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Fino alla vigenza della "Variante al R.U. per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014" approvata con Del. C.C. n.122 del 25/11/2019, sono ammessi gli interventi previsti dalla Scheda Norma **PUA 9.1** riportata nella stessa.

Alla decadenza della Variante al R.U. di cui sopra, si attuano gli interventi previsti dalla presente scheda norma attraverso preventiva approvazione di un Piano Attuativo (PUA), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo quanto disposto dall'art. 107 della L.R. 65/2014 dell'art. 51.1.3 delle NTA.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	10.474 mq
Superficie Fondiaria (SF):	8.227 mq (af)
Superficie Edificabile (SE):	3.055 mq
Indice di Copertura (IC):	30%
Altezza del fronte (HF):	10,50 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	40%
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliari, a schiera
Superficie minima d'intervento (SMI):	10.474 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<p><i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2):</i> 400 mq minimo nell'area extracomparto</p> <p><i>Verde attrezzato di progetto (F2.2A):</i> 1.400 mq minimo interna al comparto</p> <p><i>Verde attrezzato di progetto (F2.2A):</i> 555 mq minimo extracomparto</p> <p><i>Viabilità pubblica di progetto:</i> da quantificare in sede di Piano Attuativo.</p>

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 400 mq nell'area indicata extracomparto;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 1.400 mq interno al comparto;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 555 mq nell'area indicata extracomparto;
- viabilità pubblica di progetto di riaménagemento di Via XXV Aprile; l'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di redazione del Piano Attuativo.

L'individuazione del verde attrezzato di progetto (F2.2A) e del tracciato della viabilità di progetto è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del Piano Attuativo, 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.

I nuovi edifici dovranno garantire, attraverso l'applicazione di parametri e tipologie adeguati, un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del contesto circostante, tenendo conto del tessuto edilizio esistente. Inoltre dovrà essere prestata particolare attenzione alla sistemazione delle aree pertinenziali esterne a contatto con le aree agricole.

E' prescritta la realizzazione degli spazi a verde, viabilità e parcheggio adiacenti, di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

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.

Lungo la S.S. n. 429 dovrà essere realizzata una fascia di filtro alberata della profondità minima di m. 10.

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 Piano Attuativo 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 Piano Attuativo.

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;
- 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 o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, 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)

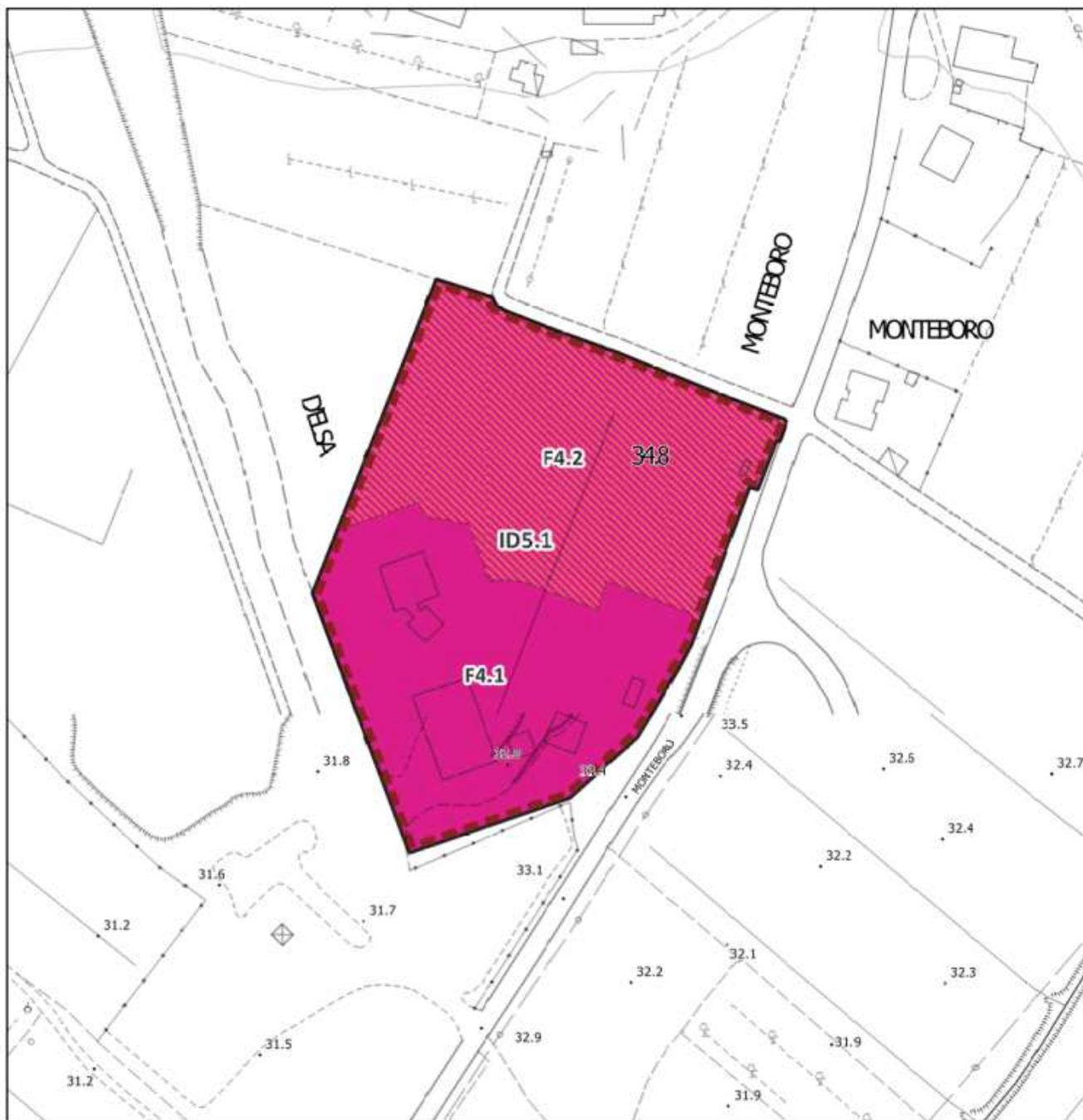
La nuova edificazione e il parcheggio pubblico di progetto non dovranno compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **c)** dell'art. **8.3** dell'Allegato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

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.

U.T.O.E. 5 EM

ID 5.1 – Loc. Monteboro – S.R. 429 di Val d’Elsa

U.T.O.E. n. 5 EM – Tav. n. 2.1, 2.2 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.16, 3.17 – Disciplina del territorio urbano



Inquadramento dell’area di intervento – Scala 1:1.000





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 all'ampliamento dell'impianto distributore carburante esistente per il potenziamento dell'attività.

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.

L'intervento riguarda l'ampliamento di un'attività esistente e quindi è da considerarsi nella fattispecie di cui all'art. 25, c.2 della L.R. 65/2014.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è distributore carburante e commerciale legato all'attività.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Area impianto tecnologico esistente (F4.1):	7.958 mq
Area impianto tecnologico di progetto (F4.2):	8.750 mq
Superficie Edificabile (SE):	Ampliamento del 30% dell'esistente
Indice di Copertura (IC):	40%
Altezza del fronte (HF):	7 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	55%

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

E' ammessa la riqualificazione complessiva dell'area per ampliamento dell'attività secondo un disegno unitario tra l'area esistente (F4.1) e l'area in ampliamento (F4.2).

E' ammessa la realizzazione di impianti tecnologici e servizi accessori all'attività come autolavaggi, oltre a strutture leggere e temporanee per lo svolgimento dell'attività e aree di sosta ed aree attrezzate per picnic e ricreazione.

E' ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici su edifici, tettoie e pensiline per la ricarica elettrica dei veicoli. Tali manufatti non concorrano alla definizione della SE.

Altezze del fronte superiori a quelle indicate nel paragrafo 4 sono consentite esclusivamente per le pensiline di rifornimento mezzi che peraltro sono escluse dal calcolo della Superficie coperta. Detti limiti prevalgono sui parametri definiti dalla zona urbanistica di appartenenza.

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.

Le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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)

L'intervento potrà 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, con le finalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR E DEL PTCP

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.

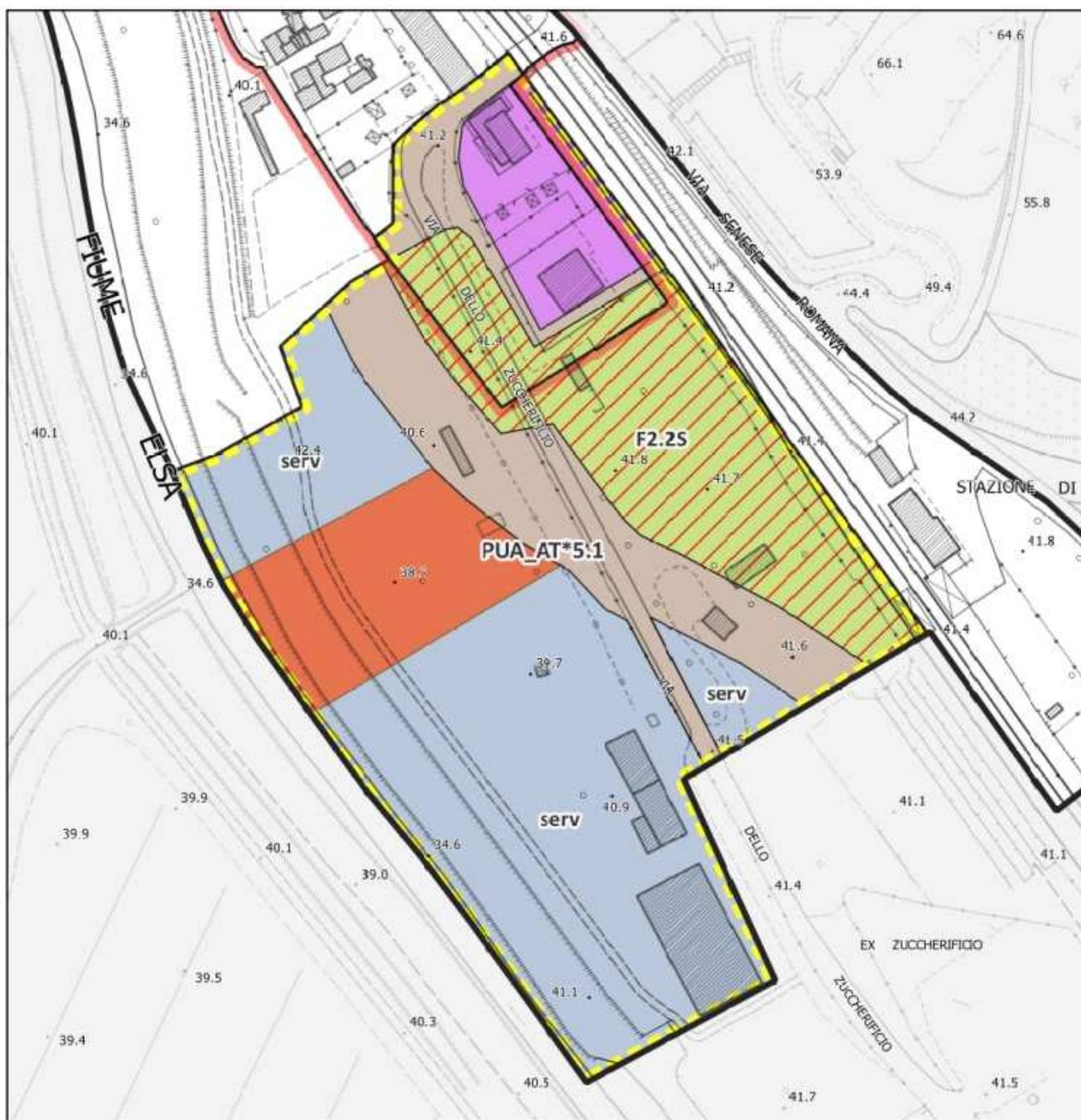
Assicurare che i nuovi interventi edilizi siano coerenti per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti, in coerenza con l'**obiettivo 1** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Dovranno essere mantenuti gli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione ed isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica; a tal proposito dovranno essere incentivate azioni di mitigazione paesaggistica dell'intervento al fine di impedire il degrado fisico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità, in coerenza con l'art. 3 delle NTA del PTCP.

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

PUA_AT* 5.1 – Loc. Sant’Andrea – Fontanella – Via dello zuccherificio

U.T.O.E. n. 5 EM – Tav. n. 2.2 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.20 – Disciplina del territorio urbano



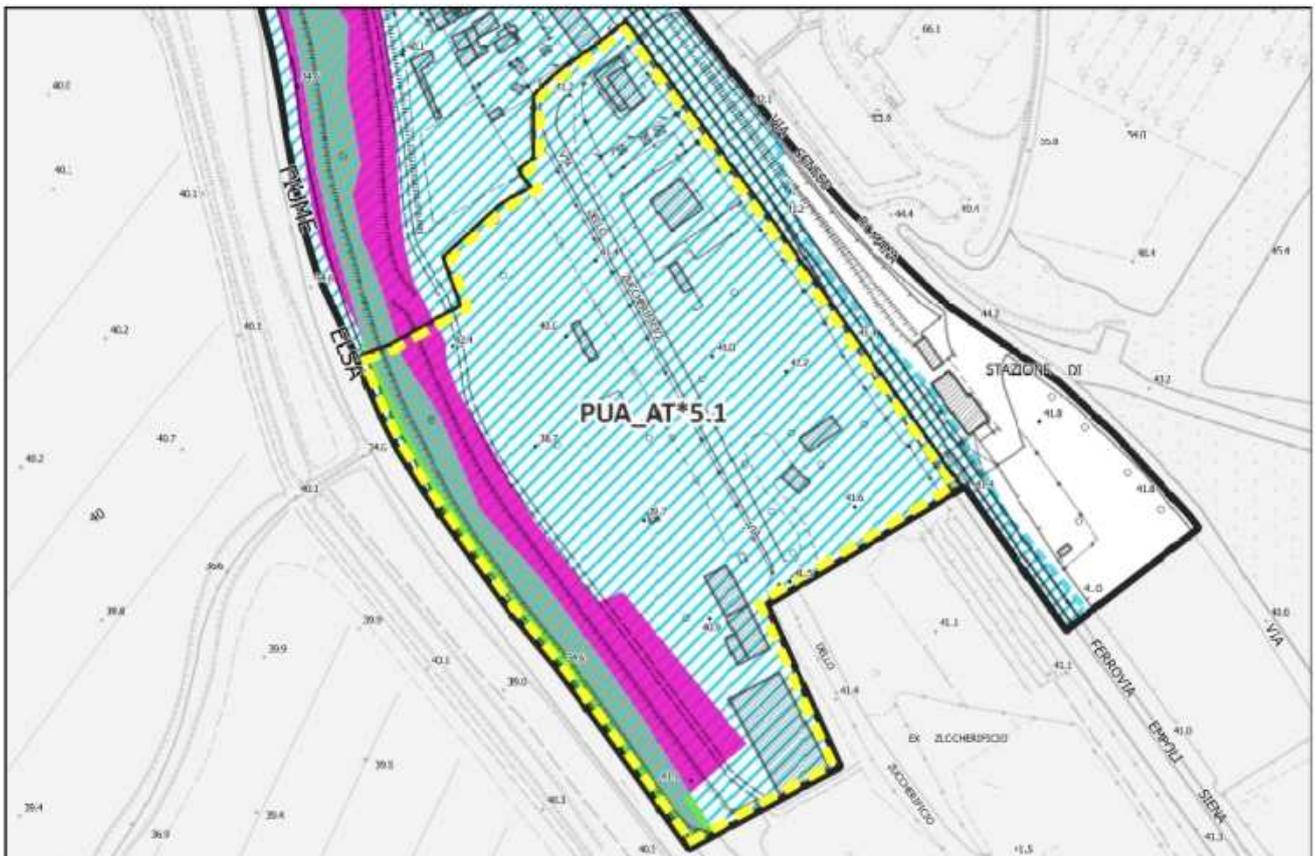
Inquadramento dell’area di intervento – Scala 1:2.000

	Area pertinenziale
	Area per servizi
	Piazzale e viabilità

	Area sosta camper
	F2.2S– area verde sportivo privato



Inquadramento Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:3.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:3.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento recepisce la strategia **4** del P.S.I.C.T., volta alla realizzazione di un'area sosta camper. L'area individuata presenta attualmente delle volumetrie in stato di abbandono le quali potranno essere recuperate e rifunzionalizzate al fine di una riqualificazione complessiva dell'area dotandola di nuovi servizi.

La previsione verte non solo ad attirare nuove tipologie di turisti altresì incrementare l'utilizzo della mobilità sostenibile e valorizzare le offerte presenti nel territorio intercomunale e nei comuni limitrofi. L'obiettivo è quello di incentivare lo sviluppo di una rete di offerta turistica legata alle diverse tipologie di mobilità nel territorio, soprattutto vista anche la vicinanza con la linea ferroviaria di Granaiolo.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni è soggetta alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo (PUA), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo quanto disposto dall'art. 107 della L.R. 65/2014 dell'art. 51.1.3 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è turistico-ricettivo, area sosta camper.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	38.648 mq
Superficie Fondiaria (SF):	16.468 mq (area servizi)
Superficie Edificabile (SE):	3.500 mq (Riuso) 2.000 mq (NE) per ampliamento
Indice di Copertura (IC):	50%
Altezza del fronte (HF):	7,00 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	65%
Superficie minima d'intervento (SMI):	16.468 mq

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

E' ammesso il recupero delle volumetrie esistenti interne al comparto ricadenti fuori dal perimetro del Territorio Urbanizzato, e loro ricostruzione all'interno dell'area indicata come "**area per servizi**" nello schema grafico. L'intervento dovrà configurarsi come recupero delle volumetrie esistenti (dimensionamento *Riuso*) anche attraverso demolizione e ricostruzione con possibilità di ampliamento (dimensionamento *Nuova Edificazione*).

Sugli edifici interni al Territorio Urbanizzato sono ammessi gli interventi previsti dalla relativa classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente come da disciplina delle NTA del PO, mantenendo la destinazione d'uso esistente al momento dell'adozione del presente Piano Operativo.

I nuovi edifici dovranno garantire, attraverso l'applicazione di parametri e tipologie adeguati, un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del contesto circostante, tenendo conto del tessuto edilizio esistente. Inoltre dovrà essere prestata particolare attenzione alla sistemazione delle aree pertinenziali esterne a contatto con le aree agricole.

Le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale e fluviale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023. Le aree per la sosta camper dovranno essere realizzate con materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale per ridurre le superfici impermeabili.

Dovranno essere previsti parcheggi in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo la destinazione ammessa

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

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 e alberature stradali, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, 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.

7. 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)

Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

L’intervento dovrà configurarsi esclusivamente quale recupero e riqualificazione dell’esistente con ampliamento in coerenza con la disciplina dell’art. 142, c.1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004.

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.

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.

Gli interventi non dovranno compromettere la vegetazione boschiva presente nel comparto, la quale dovrà essere integrata nel progetto complessivo dell’area al fine di qualificarne i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione **a)** dell’art. **12.3** dell’Allegato 8b del PIT-PPR.



N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell’attuazione dell’intervento

PUA_RQ 5.1 – Loc. Monterappoli – Via Salaiola

U.T.O.E. n. 5 EM – Tav. n. 2.1, 2.2 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.19 – Disciplina del territorio urbano



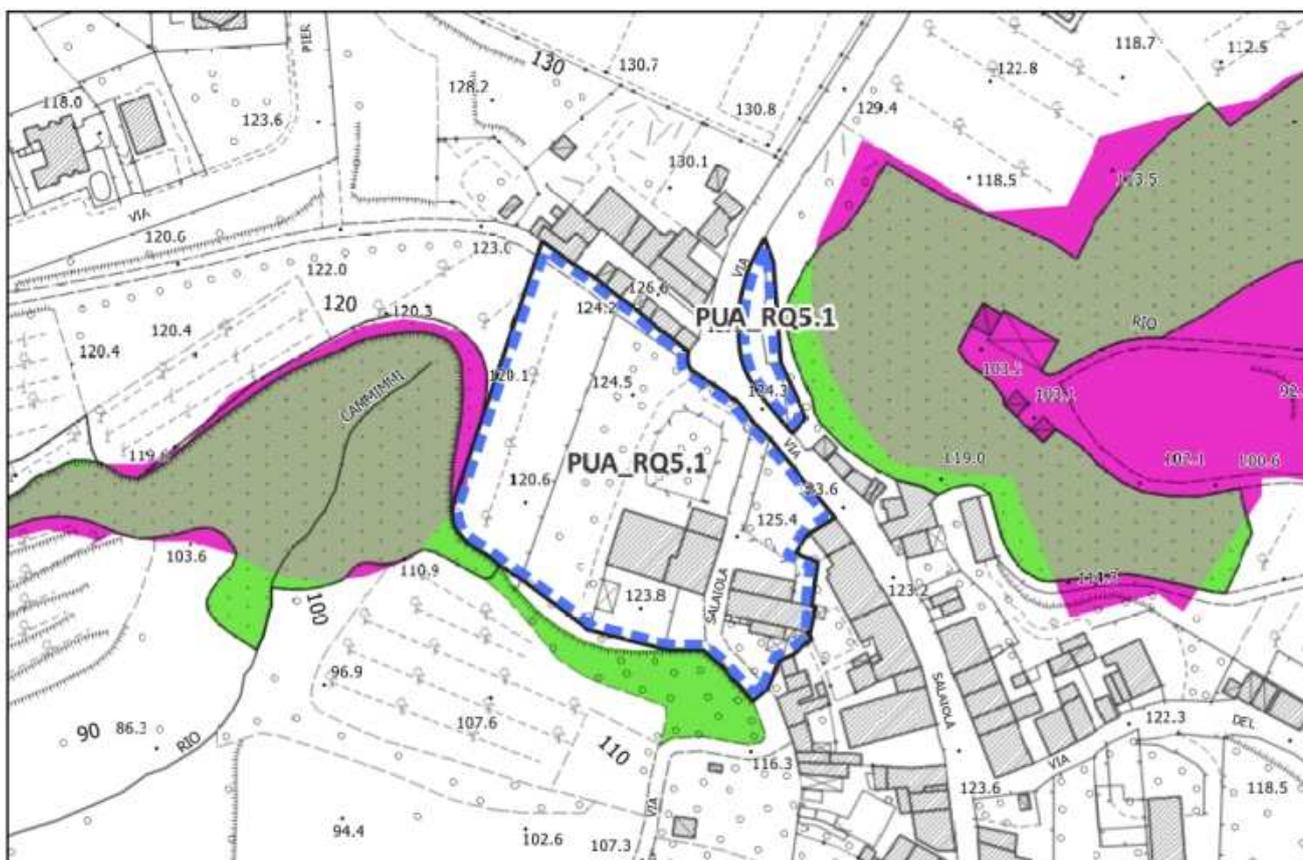
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso
	vpr – verde privato
	PP2 – parcheggio pubblico di progetto

	tr – area turistico-ricettiva
	Viabilità vicinale



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 recupero del patrimonio edilizio esistente e delle sue pertinenze con funzioni turistico-ricettive e residenziali.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni è soggetta alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero (PdR), 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.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale e turistico-ricettivo.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	7.174 mq
Superficie Fondiaria (SF):	6.194 mq (tr + rq + vpr)
Superficie Edificabile (SE):	Pari all'esistente
Indice di Copertura (IC):	40%
Altezza del fronte (HF):	Pari all'esistente
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	55%
Superficie minima d'intervento (SMI):	7.452 MQ
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2): 300 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 300 mq.

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

Nell'ara indicata come "tr" nello schema grafico, è ammesso il recupero della villa tramite demolizione degli annessi adiacenti al corpo di fabbrica principale e non di valore architettonico, e loro ricostruzione anche in ampliamento della villa principale. La destinazione del fabbricato potrà essere residenziale e/o turistico-ricettiva.

Nell'ara indicata come "rq" nello schema grafico, è ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'edificio verso la destinazione d'uso residenziale e/o turistico-ricettiva a parità di S.E. esistente.

Dovrà essere recuperata la pertinenza della villa, soprattutto il “giardino all’italiana” posto sul fronte di Via Salaiola. Le restanti aree a **verde privato** e aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale limitrofo in cui si inserisce l’area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023. Gli eventuali parcheggi pertinenziali, realizzabili anche nelle aree a verde privato, dovranno essere realizzati con adeguati spazi verdi e tecniche di ingegneria ambientale con materiali ecocompatibili che garantiscano la massima permeabilità dei suoli.

All’interno dell’area a verde privato e nelle dirette pertinenze della villa (zona “tr”), in caso di destinazione d’uso turistico-ricettiva della villa, è ammessa la realizzazione di una piscina annessa all’attività da svolgere.

E’ ammessa la sistemazione e l’ampliamento delle viabilità vicinali, prediligendo tecniche di ingegneria ambientale e materiali ecocompatibili che garantiscano la massima permeabilità dei suoli, evitando per quanto possibile bitumature e/o asfaltature dove non sono già presenti.

Dovrà essere previsto la riqualificazione dell’area a parcheggio posta lungo Via Salaiola come parcheggio pubblico, il quale dovrà 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.

La suddivisione dello zoning interna all’ambito di trasformazione del Piano di Recupero 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 Piano di Recupero.

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 e alberature stradali, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l’impiego di pavimentazione permeabili inverdite o riapertura dei corsi d’acqua tombati se possibile, 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*.

U.T.O.E. 6 EM

ID 6.1 – Loc. Pozzale – Via Val d’Orme

U.T.O.E. n. 6 EM – Tav. n.3.8 – Disciplina del territorio urbano



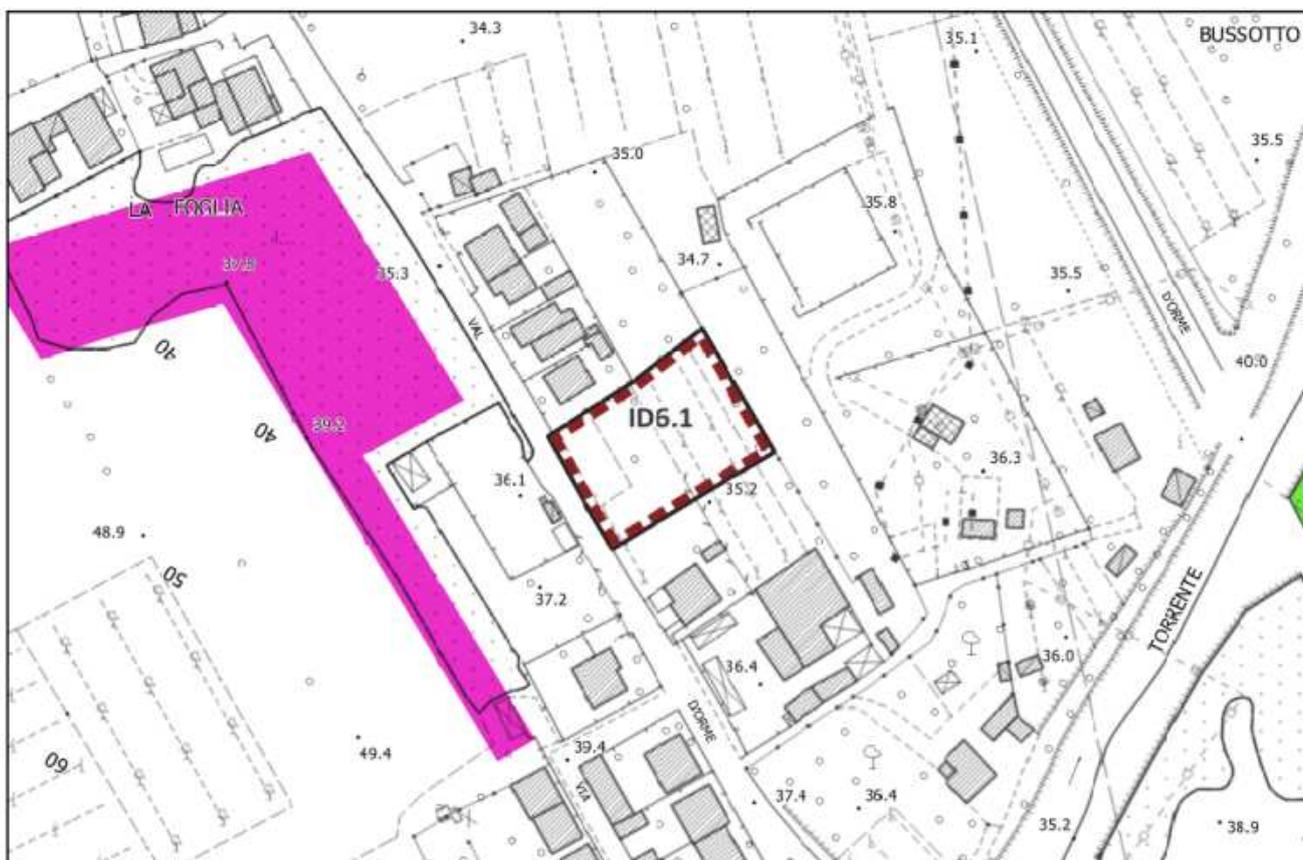
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	af - Area fondiaria per accentrato edificato
---	--

	vpr – verde privato
---	---------------------



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 consolidamento del tessuto lineare della località, del quale ne rappresenta il naturale completamento.

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.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Fondiaria (SF):	1.763 mq (area af + vpr)
Superficie Edificabile (SE):	240 mq
Indice di Copertura (IC):	30%
Altezza del fronte (HF):	7,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	45%
Tipologie edilizie:	monofamiliare e/o bifamiliari
Superficie minima d'intervento (SMI):	1.763 mq

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La *nuova edificazione* è ammessa all'interno dell'area indicata come "af" nello schema grafico.

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.

Dovranno essere previsti parcheggi in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo la destinazione ammessa

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)

L'intervento potrà 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, con le finalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

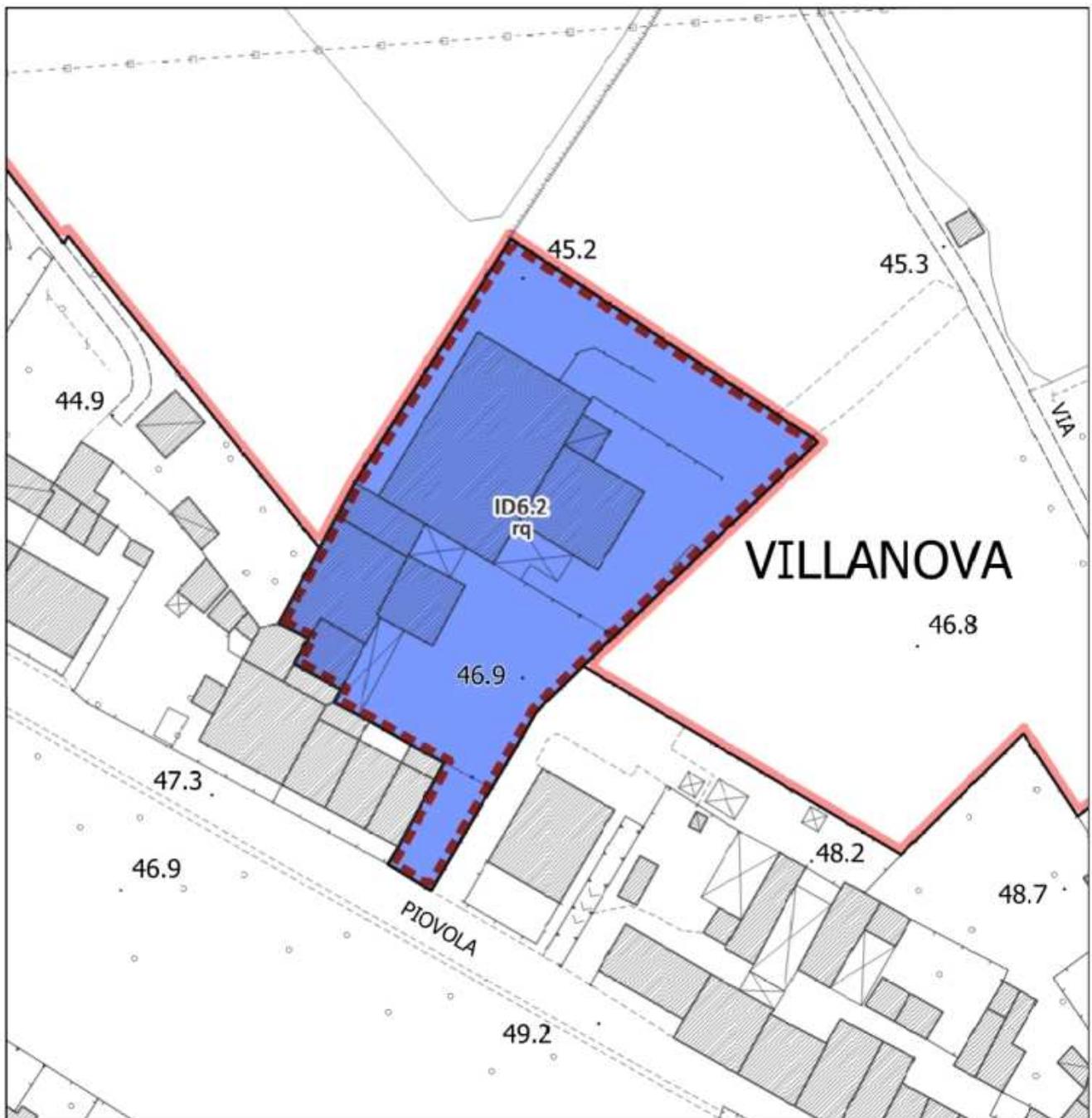
7. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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*.

ID 6.2 – Loc. Villanova – Via Piovola

U.T.O.E. n. 6 EM – Tav. n.3.6 – Disciplina del territorio urbano

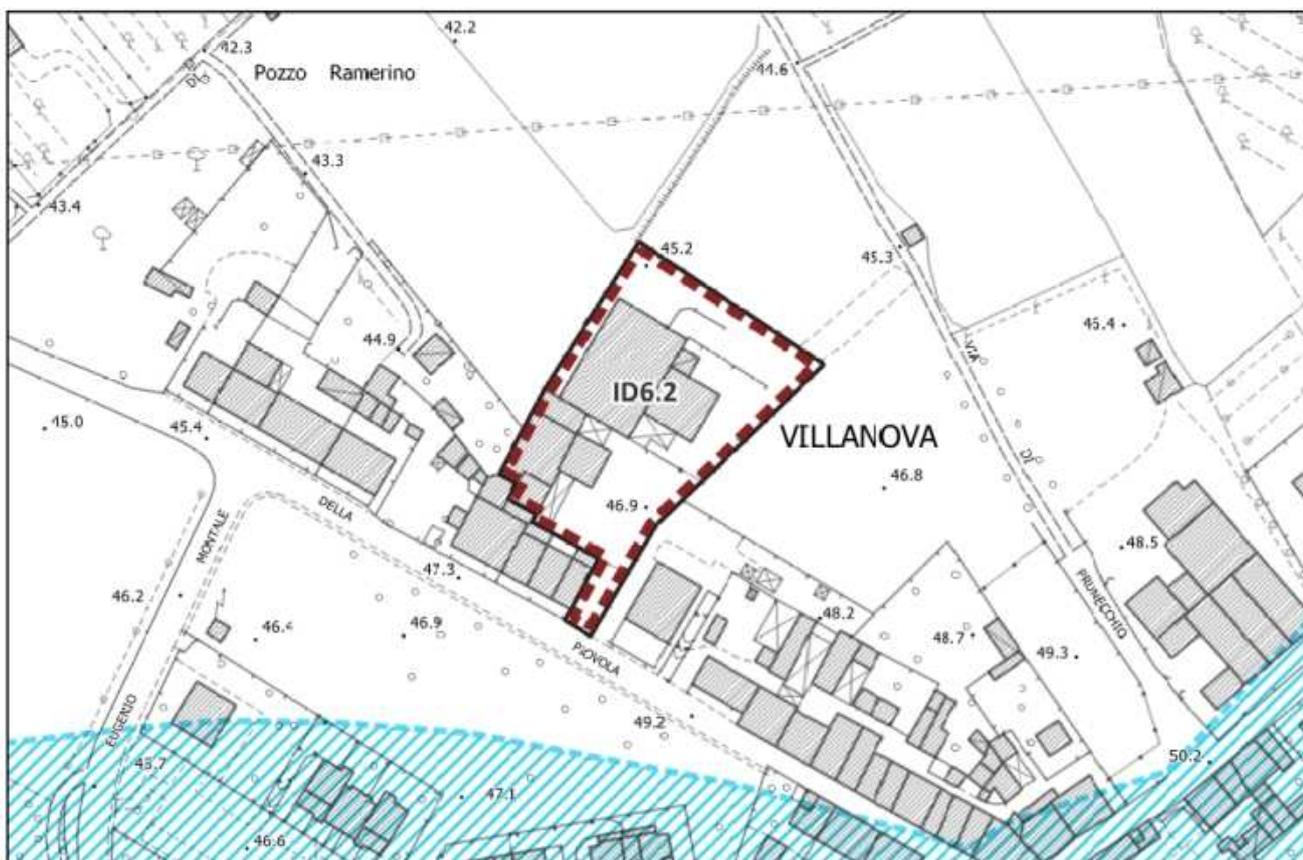


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	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 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 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 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 Fondiaria (SF):	3.877 mq (area rq)
Superficie Edificabile (SE):	1.968 mq (<i>riuso</i>)
Indice di Copertura (IC):	35%
Altezza del fronte (HF):	8,00 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	50%
Tipologie edilizie:	monofamiliare e/o bifamiliari
Superficie minima d'intervento (SMI):	3.877 mq

5. 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 previsti parcheggi in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo la destinazione ammessa.

Le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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)

L'intervento potrà 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, con le finalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

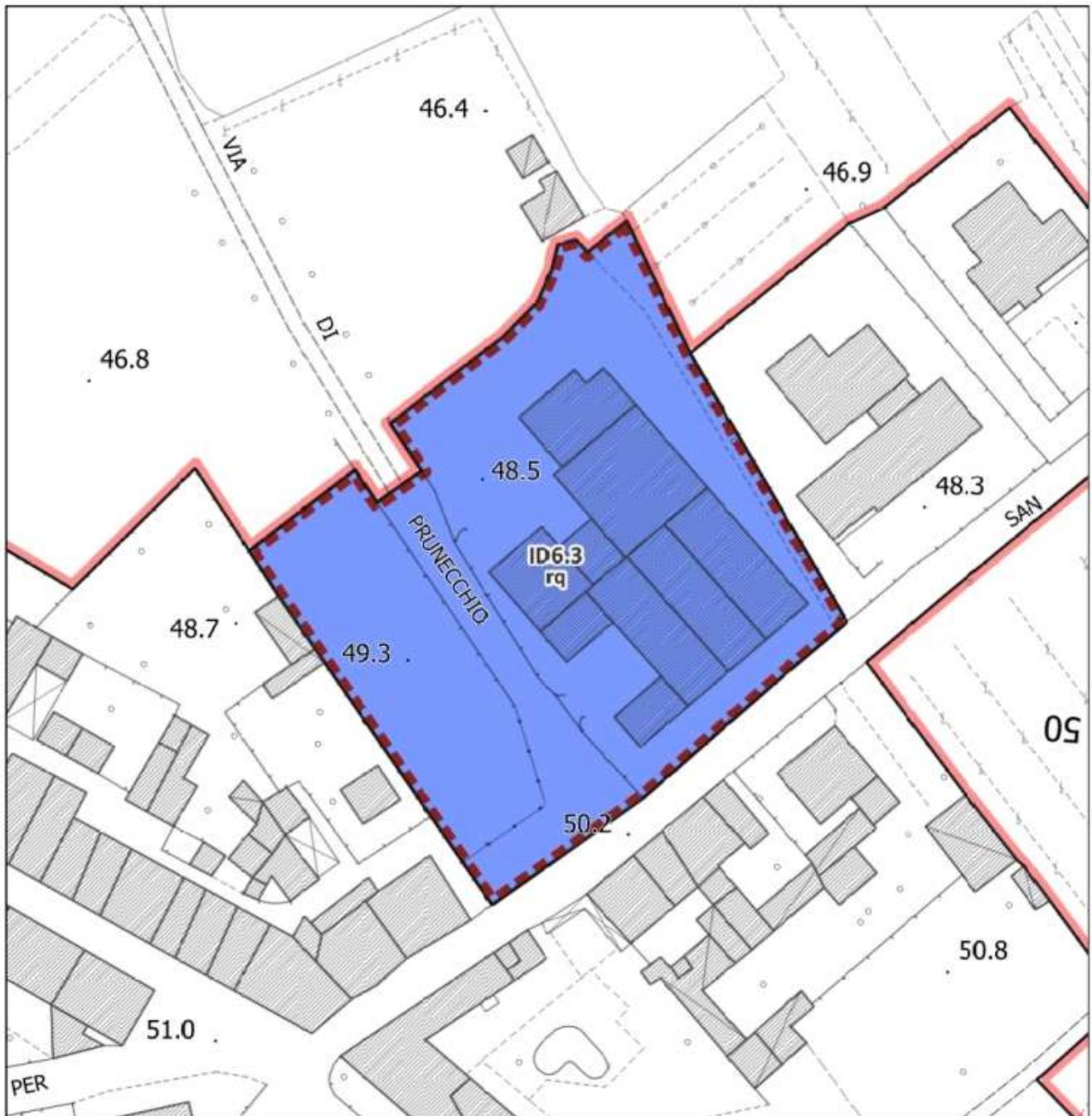
7. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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*.

ID 6.3 – Loc. Villanova – Via Sottopoggio per S. Donato

U.T.O.E. n. 6 EM – Tav. n.3.6 – Disciplina del territorio urbano

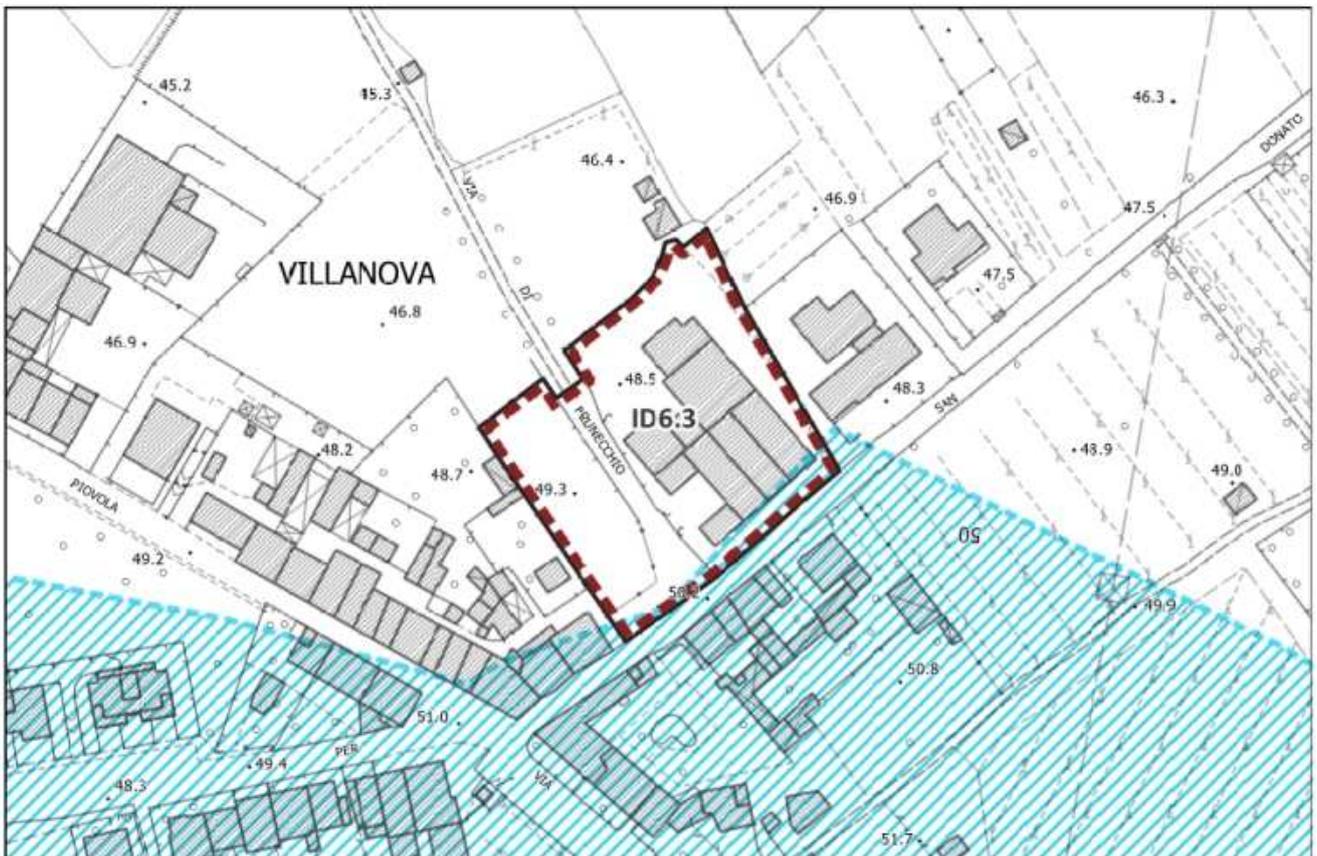


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	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 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 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 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 Fondiaria (SF):	5.259 mq (area rq)
Superficie Edificabile (SE):	1.694 mq (<i>riuso</i>)
Indice di Copertura (IC):	35%
Altezza del fronte (HF):	8,00 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	50%
Tipologie edilizie:	monofamiliare e/o bifamiliari
Superficie minima d'intervento (SMI):	5.259 mq

5. 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 previsti parcheggi in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo la destinazione ammessa.

Le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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)

L'intervento potrà 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, con le finalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

7. 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.

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:

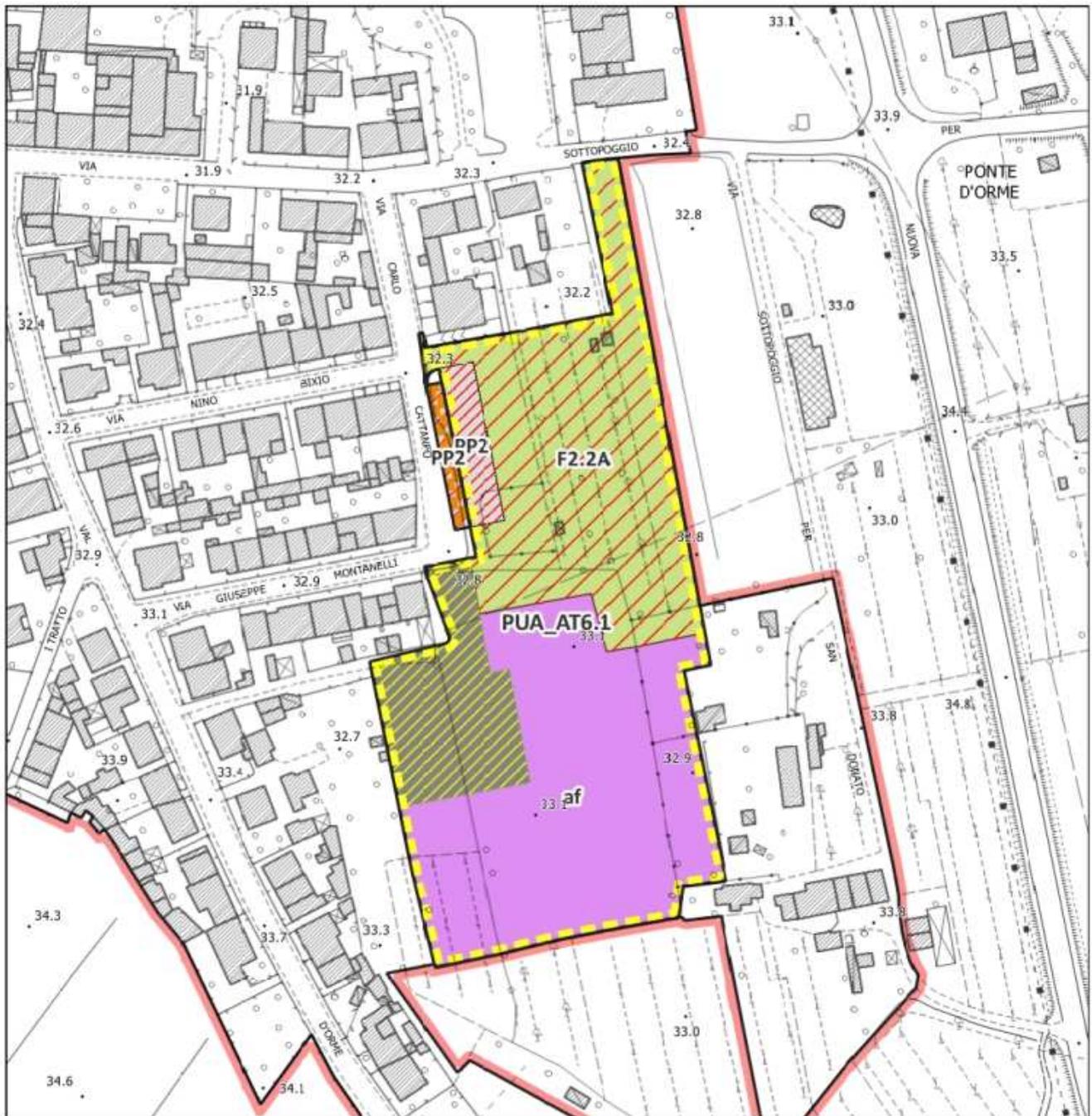
Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

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.

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.

PUA_AT 6.1 – Loc. Pozzale – Via Carlo Cattaneo

U.T.O.E. n. 6 EM – Tav. n.3.7 – Disciplina del territorio urbano



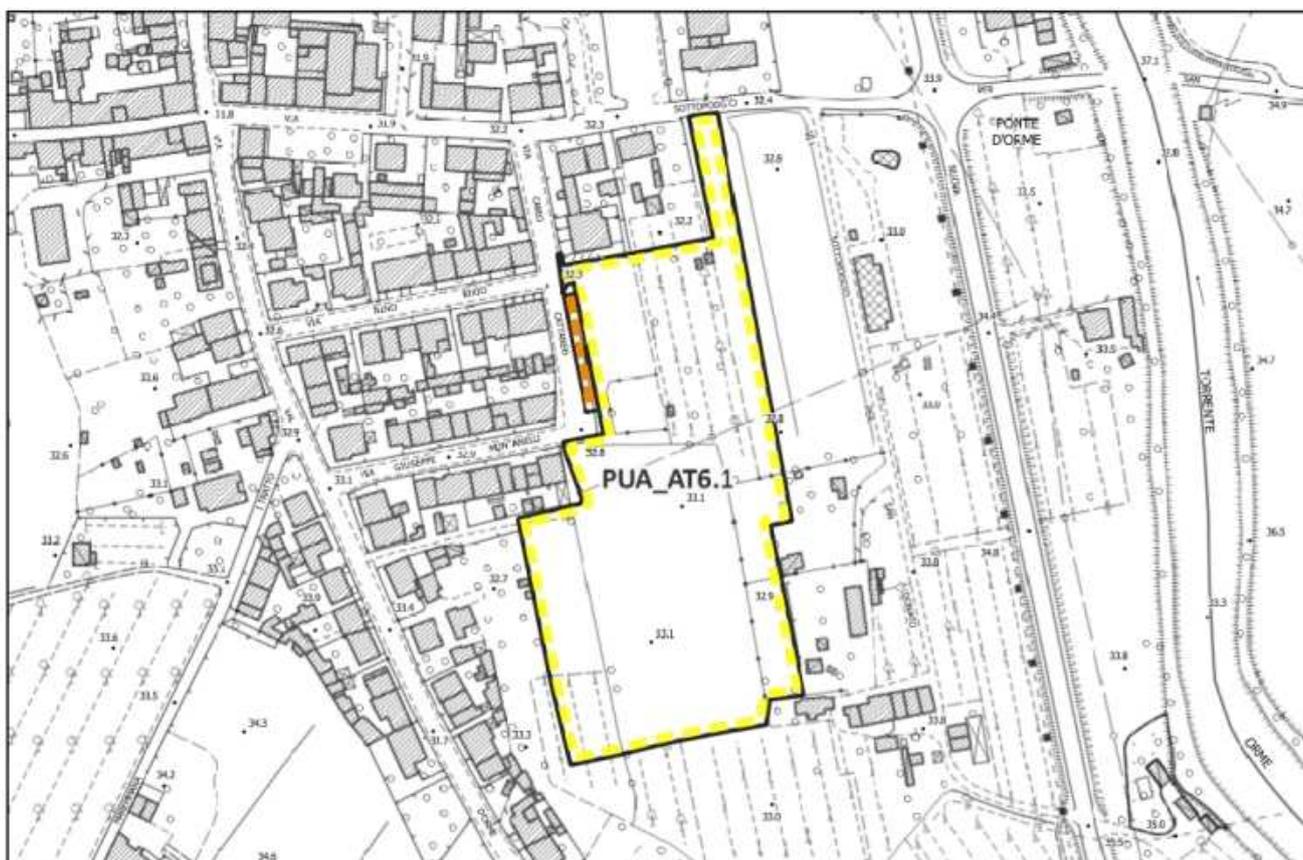
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1 2.000

	af - Area fondiaria per accentrimento edificato
	F2.2A – verde attrezzato di progetto
	Area extracomparto

	Viabilità pubblica di progetto e parcheggio pubblico di progetto
	PP2 – parcheggio pubblico di progetto



Inquadramento Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:3.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:3.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo posto tra il nucleo più antico del Pozzale e la vecchia Val d'Orme. L'intervento oltre a prevedere nuova edificazione a destinazione residenziale, intende realizzare un "luogo centrale" progettando adeguatamente lo spazio a verde e parcheggi.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Fino alla vigenza della "Variante al R.U. per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014" approvata con Del. C.C. n.122 del 25/11/2019, sono ammessi gli interventi previsti dalla Scheda Norma **PUA 7.4** riportata nella stessa.

Alla decadenza della Variante al R.U. di cui sopra, si attuano gli interventi previsti dalla presente scheda norma attraverso preventiva approvazione di un Piano Attuativo (PUA), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo quanto disposto dall'art. 107 della L.R. 65/2014 dell'art. 51.1.3 delle NTA.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale, commerciale (limitatamente ad esercizi di vicinato), artigianale di servizio e direzionale di servizio.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	17.044 mq
Superficie Fondiaria (SF):	7.642 mq (af)
Superficie Edificabile (SE):	5.068 mq
Indice di Copertura (IC):	30 %
Altezza del fronte (HF):	10,50 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	40 %
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliari, a schiera, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	17.044 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<p><i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2) interni alla Scheda Norma: 2.354 mq minimo da individuare in fase di redazione del Piano Attuativo</i></p> <p><i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2) su aree pubbliche extracomparto: 223 mq minimo</i></p> <p><i>Verde attrezzato di progetto (F2.2A): 6.427 mq minimo</i></p> <p><i>Viabilità pubblica di progetto: da quantificare in sede di Piano Attuativo.</i></p>

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 2.354 mq da individuare nell'area indicata come PP2 nello schema grafico e in altre aree all'interno del comparto da individuare in sede di redazione del Piano Attuativo;
- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 223 mq nell'area extracomparto;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 6.427 mq;
- viabilità pubblica di progetto indicata nell'elaborato grafico; l'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di redazione del Piano Attuativo.

L'individuazione del verde pubblico di progetto (F2.2), del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e del tracciato della viabilità di progetto è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del Piano Attuativo, 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.

Le destinazioni diverse dalla residenziale possono interessare non più del 20% della SE totale e comportano, se introdotte, la necessità di adeguare le superfici di cui al precedente punto **5** alle quantità stabilite dall'art. 17 delle norme del P.O..

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

I nuovi edifici dovranno garantire, attraverso l'applicazione di parametri e tipologie adeguati, un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del contesto circostante, tenendo conto del tessuto edilizio esistente. Inoltre dovrà essere prestata particolare attenzione alla sistemazione delle aree pertinenziali esterne a contatto con le aree agricole.

E' prescritta la realizzazione degli spazi a verde, viabilità e parcheggio adiacenti, di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

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 Piano Attuativo 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 Piano Attuativo.

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.

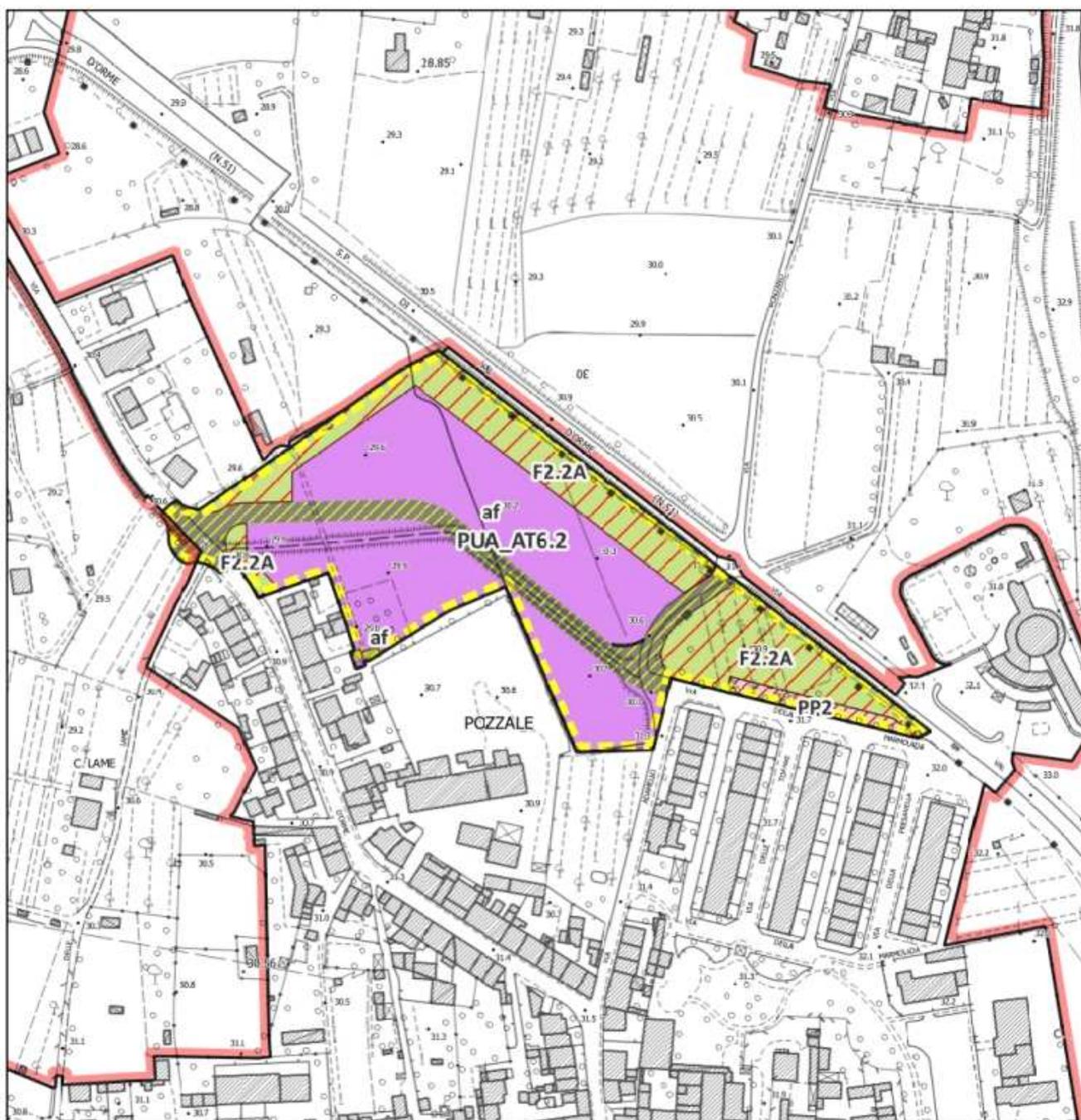
8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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.

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

PUA_AT 6.2 – Loc. Pozzale – Via Val d’Orme

U.T.O.E. n. 6 EM – Tav. n.3.7 – Disciplina del territorio urbano



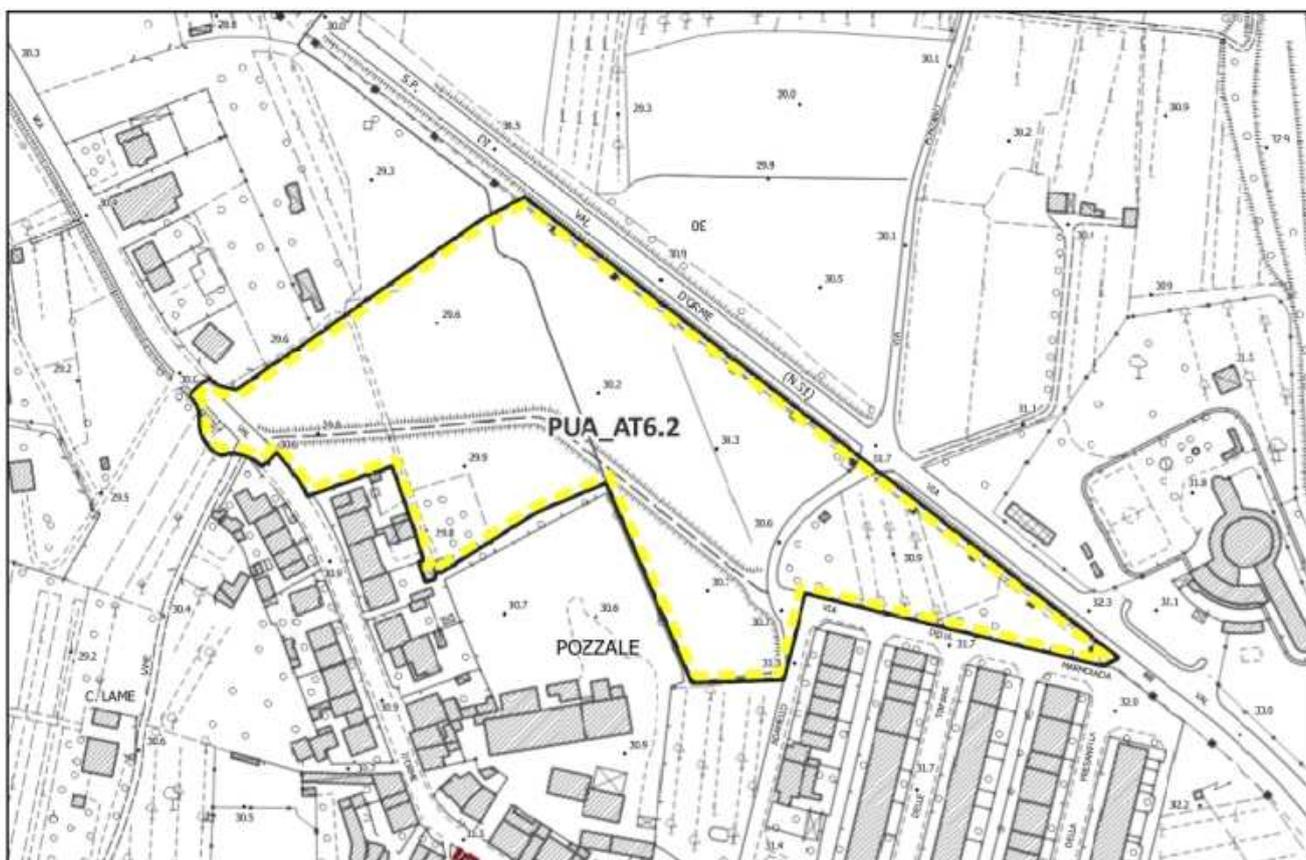
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:3.000

	af - Area fondiaria per accentrimento edificato
	F2.2A – verde attrezzato di progetto

	Viabilità pubblica di progetto
	PP2 – parcheggio pubblico di progetto



Inquadramento Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:3.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:3.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo compreso tra la vecchia e la nuova Via Val d'Orme, rafforzando la struttura e l'identità dei luoghi.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni è soggetta alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo (PUA), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo quanto disposto dall'art. 107 della L.R. 65/2014 dell'art. 51.1.3 delle NTA.

La convenzione relativa ad ogni singola UMI dovrà stabilire l'impegno a cedere gratuitamente al Comune le aree su cui dovrà sorgere la strada che collegherà via Val d'Orme con via Marmolada, e a realizzare le relative opere, a scomputo degli importi dovuti a titolo di opere di urbanizzazione primaria, garantendo le obbligazioni con la stipula di una idonea polizza fideiussoria.

Nell'eventualità in cui le aree da cedere non siano nella disponibilità dei proprietari delle aree incluse nel Piano Attuativo, queste saranno acquisite dal Comune mediante procedura espropriativa, a spese dei suddetti proprietari. La procedura espropriativa potrà concludersi anche con la cessione bonaria, per importi corrispondenti al valore di mercato e, comunque, d'intesa con i soggetti proponenti che dovranno sopportarne il costo.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale, commerciale (limitatamente ad esercizi di vicinato), artigianale di servizio e direzionale di servizio.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	27.458 mq
Superficie Fondiaria (SF):	14.710 mq (af)
Superficie Edificabile (SE):	8.940 mq (2.800 mq per residenziale, 5.140 mq per ERP, 1.000 mq di commerciale)
Indice di Copertura (IC):	30 %
Altezza del fronte (HF):	10,50 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	40 %
Tipologie edilizie:	casa a schiera, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	E' consentita la realizzazione tramite due o più UMI (unità minime di intervento) che verranno individuate dal PUA
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2): 894 mq minimo</i> <i>Verde attrezzato di progetto (F2.2A): 6.427 mq minimo</i>

	<i>Viabilità pubblica di progetto: da quantificare in sede di Piano Attuativo.</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 894 mq da individuare nell'area indicata come PP2 nello schema grafico e in altre aree all'interno del comparto da individuare in sede di redazione del Piano Attuativo;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 6.427 mq;
- viabilità pubblica di progetto di collegamento tra Via Val d'Orme, Via Marmolada e via Val d'Orme Nuova; l'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di redazione del Piano Attuativo.

L'individuazione del verde attrezzato di progetto (F2.2A), del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e del tracciato della viabilità di progetto è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del Piano Attuativo, 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* è ammessa all'interno dell'area indicata come "**af**" nello schema grafico.

Le destinazioni diverse dal residenziale e commerciale possono interessare non più del 20% della SE totale e comportano, se introdotte, la necessità di adeguare le superfici di cui al precedente punto **5** alle quantità stabilite dall'art. 17 delle norme del P.O..

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

Una quantità pari a 5.140 mq di SE dovrà essere prevista quale quota di ERP e realizzata direttamente dai soggetti attuatori del PUA da cedersi gratuitamente all'Amministrazione Comunale una volta realizzati.

I nuovi edifici dovranno garantire, attraverso l'applicazione di parametri e tipologie adeguati, un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del contesto circostante, tenendo conto del tessuto edilizio esistente. Inoltre dovrà essere prestata particolare attenzione alla sistemazione delle aree pertinenziali esterne a contatto con le aree agricole.

E' prescritta la realizzazione degli spazi a verde, viabilità e parcheggio adiacenti, di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

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 Piano Attuativo 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 Piano Attuativo.

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

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.

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

PUA_AT 6.3 – Loc. Corniola – Via del convento

U.T.O.E. n. 6 EM – Tav. n.3.1, 3.9 – Disciplina del territorio urbano



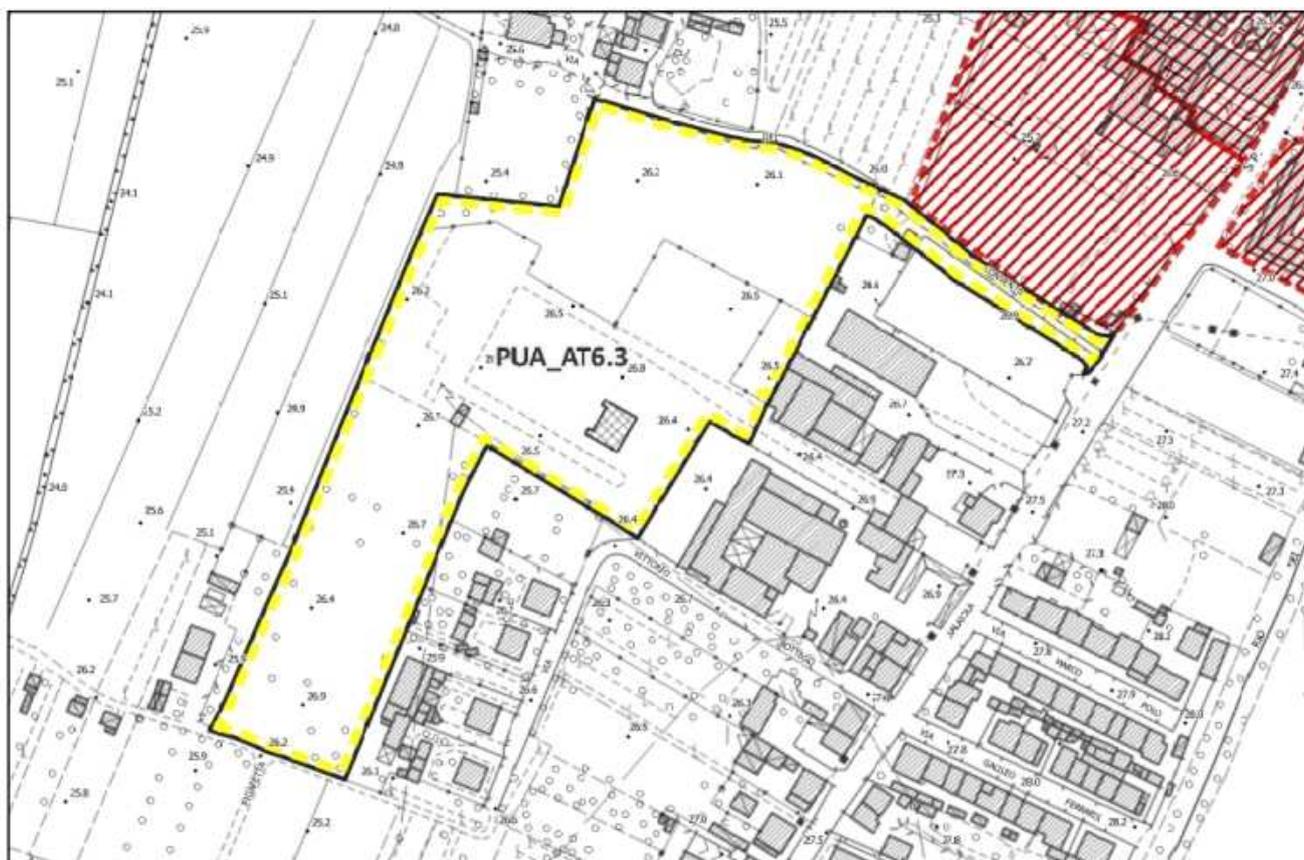
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:3.000

	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso
	F2.2A – verde attrezzato di progetto

	Viabilità pubblica di progetto
---	--------------------------------



Inquadramento Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:3.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:3.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione complessiva dell'area un tempo occupata dalla vetreria Fiascai, oggi demolita, attraverso una nuova pianificazione d'insieme dell'area e destinazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni è soggetta alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo (PUA), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo quanto disposto dall'art. 107 della L.R. 65/2014 dell'art. 51.1.3 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 di servizio, attrezzature e servizi.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	29.519 mq
Superficie Fondiaria (SF):	16.763 mq (rq)
Superficie Edificabile (SE):	8.000 mq da <i>riuso</i> (6.520 mq per residenziale, 1.100 mq per ERP, 230 mq per commerciale, 150 mq per attrezzature e servizi)
Indice di Copertura (IC):	35 %
Altezza del fronte (HF):	10,50 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	50 %
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliare, casa a schiera
Superficie minima d'intervento (SMI):	Da definire in sede di Piano Attuativo
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2):</i> 1.000 mq minimo <i>Verde attrezzato di progetto (F2.2A):</i> 10.700 mq minimo <i>Viabilità pubblica di progetto:</i> da quantificare in sede di Piano Attuativo.

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 1.000 mq da individuare in sede di redazione del Piano Attuativo;
- Verde attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 10.700 mq;
- ampliamento e sistemazione di Via del Convento, costituirà il principale accesso all'area di intervento; l'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di redazione del Piano Attuativo.

L'individuazione del verde attrezzato di progetto (F2.2A) e del tracciato della viabilità di progetto è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del Piano Attuativo, 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* 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.

L'intervento potrà essere realizzato in più UMI, da definire in sede di Piano Attuativo, subordinati ad un progetto complessivo dell'area e alla realizzazione unitaria delle opere pubbliche previste al paragrafo 5.

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

I nuovi edifici dovranno garantire, attraverso l'applicazione di parametri e tipologie adeguati, un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del contesto circostante, tenendo conto del tessuto edilizio esistente. Inoltre dovrà essere prestata particolare attenzione alla sistemazione delle aree pertinenziali esterne a contatto con le aree agricole.

E' prevista la realizzazione e cessione di un immobile di 150 mq di SE, da destinarsi ad attrezzature di quartiere (attrezzature e servizio).

Una quantità pari a 1.100 mq di SE, di cui 100 mq da cedersi gratuitamente all'Amministrazione Comunale, dovrà essere prevista quale quota di ERP e realizzata direttamente dai soggetti attuatori del PUA.

Le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

E' prescritta la realizzazione degli spazi a verde, viabilità e parcheggio adiacenti, di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

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.

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

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

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. 65 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 o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, 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 65 delle NTA del PO.

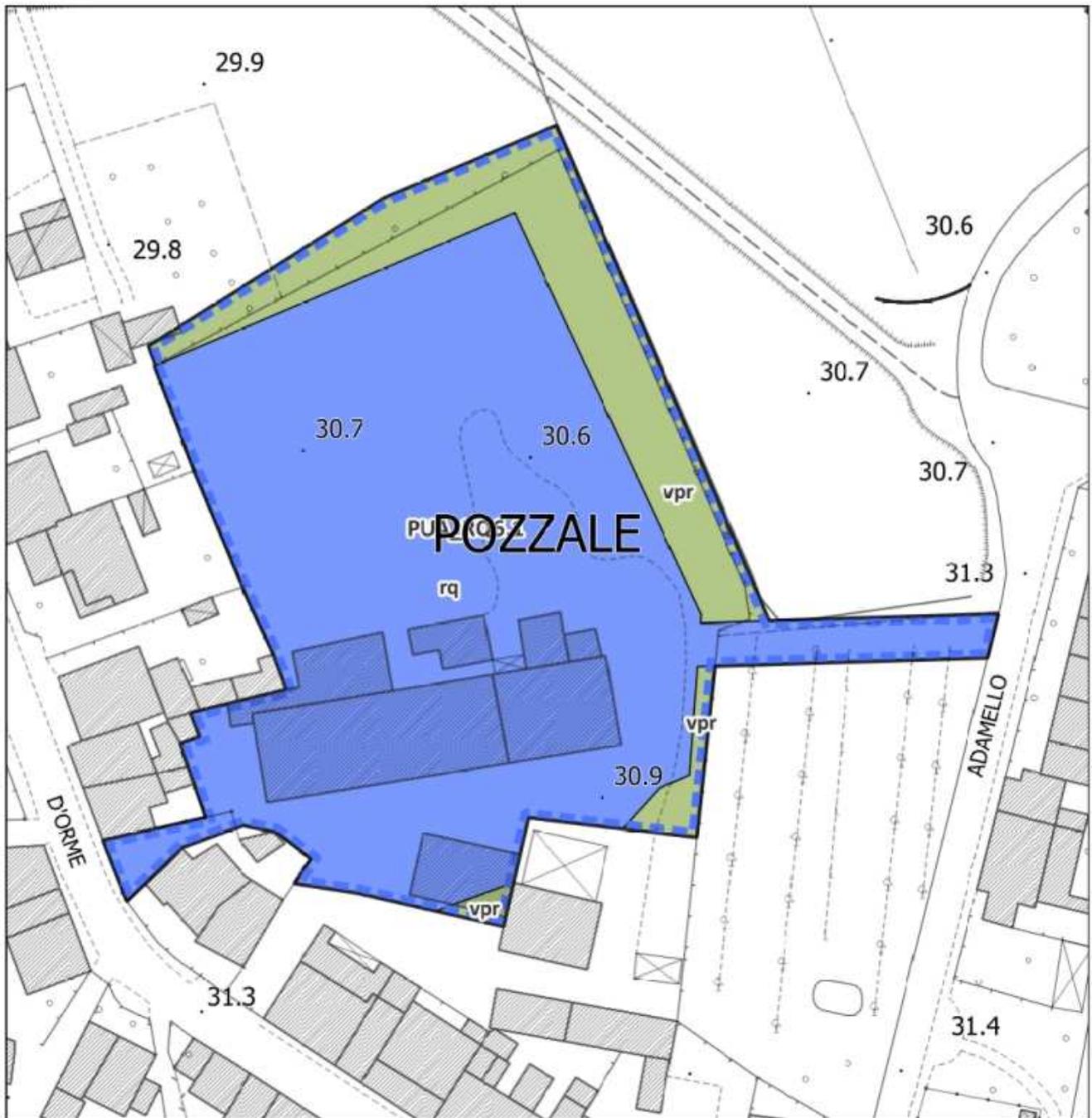
8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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.

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

PUA_RQ 6.1 – Loc. Pozzale – Via Val d’Orme

U.T.O.E. n. 6 EM – Tav. n.3.7 – Disciplina del territorio urbano



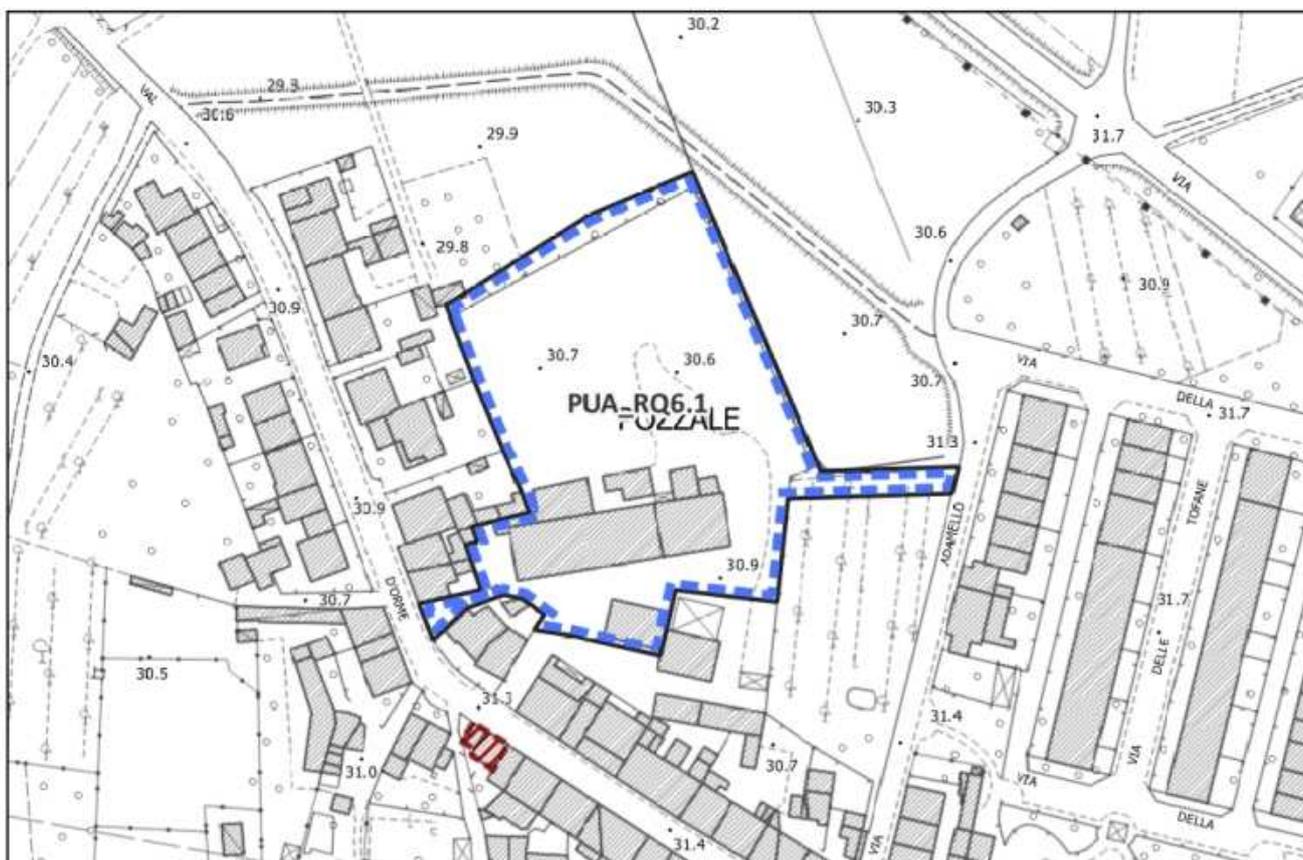
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

 rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso

 vpr – verde privato



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 e la sua contestuale ripianificazione con destinazione residenziale.

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 bonifica del sito, 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):	8.439 mq
Superficie Fondiaria (SF):	5.800 mq (rq + vpr)
Superficie Edificabile (SE):	2.488 mq (di <i>riuso</i>)
Indice di Copertura (IC):	30%
Altezza del fronte (HF):	10,50 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	45%
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliare, casa a schiera o in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	8.439 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2): 400 mq minimo</i> <i>Verde attrezzato di progetto (F2.2A): 2.200 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 400 mq da individuare in sede di redazione del Piano di Recupero;
- Verde attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 2.200 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 aree a **verde privato** e le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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.

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

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 o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, 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, 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*.

PUA_RQ 6.2 – Loc. Pozzale – Via d’Ormiccello

U.T.O.E. n. 6 EM – Tav. n.3.8 – Disciplina del territorio urbano



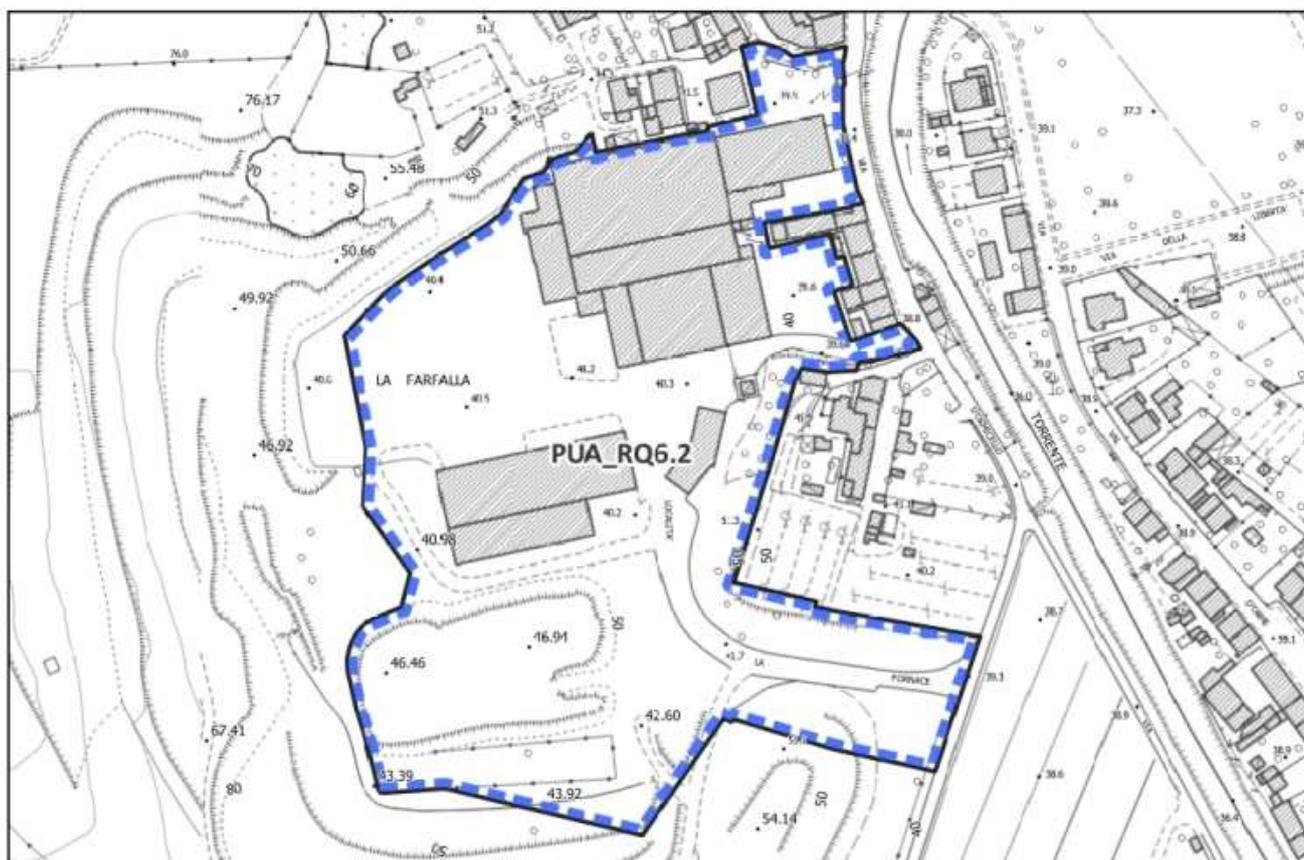
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso per residenziale
	Viabilità pubblica di progetto
	F2.2A – verde attrezzato di progetto

	vpr – verde privato
	PP2 – parcheggio pubblico di progetto



Inquadramento Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:3.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:3.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato ad una riqualificazione complessiva del sito dismesso di un cava di argilla e di una fornace di grande dimensione, e la sua contestuale ripianificazione con destinazioni coerenti con il contesto.

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.

E' consentita la realizzazione del Piano attuativo tramite stralci funzionali, anche attraverso l'individuazione di Unità Minime di Intervento che preveda la realizzazione di parti (comprehensive della quota parte di urbanizzazioni e standards urbanistici) autonomamente funzionali.

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.

Con specifico riferimento agli ambiti definiti dal presente Piano attuativo è ammessa l'attivazione delle procedure di cui agli artt. 122 e successivi della L.R. Toscana n. 65/2014, relative alle disposizioni per la rigenerazione delle aree urbane degradate.

In tale ipotesi i soggetti aventi titolo possono presentare la manifestazione di interesse secondo le modalità dell'art. 126 della L.R. n. 65/2014, fermo restando che il perimetro dell'area di rigenerazione potrà comprendere anche altre aree contigue, purché ricomprese nel territorio urbanizzato.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

Le destinazioni ammesse sono residenziale, artigianale (F.1.2 riportate nella Tabella A delle NTA del PO), commerciale (di vicinato e media distribuzione F.2.1 riportate nella Tabella A delle NTA del PO), Direzionale e servizi (F.4.6 e F.4.8 riportate nella Tabella A delle NTA del PO)

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Parametri generali

Superficie Territoriale (ST):	46.329 mq
Superficie Fondiaria (SF):	33.713 mq (rq + vpr)
Superficie minima d'intervento (SMI):	La minima unità di intervento sarà quella determinata dallo stralcio funzionale o Unità minima d'intervento, definita in sede di redazione del Piano attuativo, ovvero secondo le modalità stabilite dal progetto di rigenerazione urbana
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2): 2.900 mq minimo</i> <i>Verde attrezzato di progetto (F2.2A): 4.900 mq minimo</i>

	<i>Viabilità pubblica di progetto: da quantificare in sede di Piano Attuativo.</i>
--	--

Parametri per destinazione residenziale

Superficie Edificabile (SE):	4.000 mq da <i>riuso</i>
Indice di Copertura (IC):	30%
Altezza del fronte (HF):	10,50 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	45%
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliare, casa a schiera o in linea

Parametri per destinazione artigianale

Superficie Edificabile (SE):	1.600 mq da <i>riuso</i>
Indice di Copertura (IC):	40 %
Altezza del fronte (HF):	10,00 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	55 %

Parametri per destinazione commerciale

Superficie Edificabile (SE):	4.000 mq da <i>riuso</i>
Indice di Copertura (IC):	30 %
Altezza del fronte (HF):	10,00 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	45 %

Parametri per destinazione direzionale e servizi

Superficie Edificabile (SE):	1.800 mq da <i>riuso</i>
Indice di Copertura (IC):	30 %
Altezza del fronte (HF):	10,00 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	45 %

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 2.900 mq;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 4.900 mq;
- viabilità pubblica di progetto indicata nell'elaborato grafico; l'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di redazione del Piano Attuativo.

L'individuazione del verde attrezzato di progetto (F2.2A), del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e del tracciato della viabilità di progetto è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del Piano Attuativo, 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.

In considerazione della complessità dell'intervento e della collocazione delle aree interessate, la progettazione dovrà essere corredata da specifiche analisi di tipo paesaggistico ed agronomico, al fine di perseguire il migliore inserimento delle strutture di nuova realizzazione previste, nel rispetto del contesto agricolo circostante; in particolare si dovrà:

- realizzare le "Aree a verde privato" con valenza di Aree verdi per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine, come localizzate dalle presente Scheda norma.
- realizzare l'area a Verde pubblico come localizzate dalle presente Scheda norma, arborata in senso ornamentale a protezione della viabilità di margine esistente. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo.
- realizzare le aree destinate a Zone per parcheggi pubblici come localizzate dalle presente Scheda norma, arredati con piante, siepi ed alberature. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo;
- localizzare la funzione residenziale in posizione non contigua a quelle artigianali.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione dei parametri ambientali significativi e caratteristici del luogo quali:

- dati climatici ed analisi degli elementi dell'ambiente;
- disponibilità di luce naturale;
- fonti energetiche rinnovabili o assimilabili;
- contesto acustico;
- sorgenti di campo elettromagnetico;
- inquinamento dell'aria, tenendo conto anche degli scenari ex-post intervento e comunque tutte le realtà territoriali specifiche.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita:

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi ineditati;
- il migliore orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare diretta;
- l'adozione di soluzioni integrate degli impianti tecnologici;
- lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili presenti nell'area di intervento al fine di produrre energia elettrica e termica a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio progettato;
- la realizzazione di sistemi di fognatura dotati di reti separate per la raccolta delle acque reflue e delle acque di origine meteorica, previo eventuale trattamento di prima pioggia. Tale trattamento deve essere sempre previsto nel caso di superfici suscettibili di contaminare le acque;

- l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.

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.

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.

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

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 o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, 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

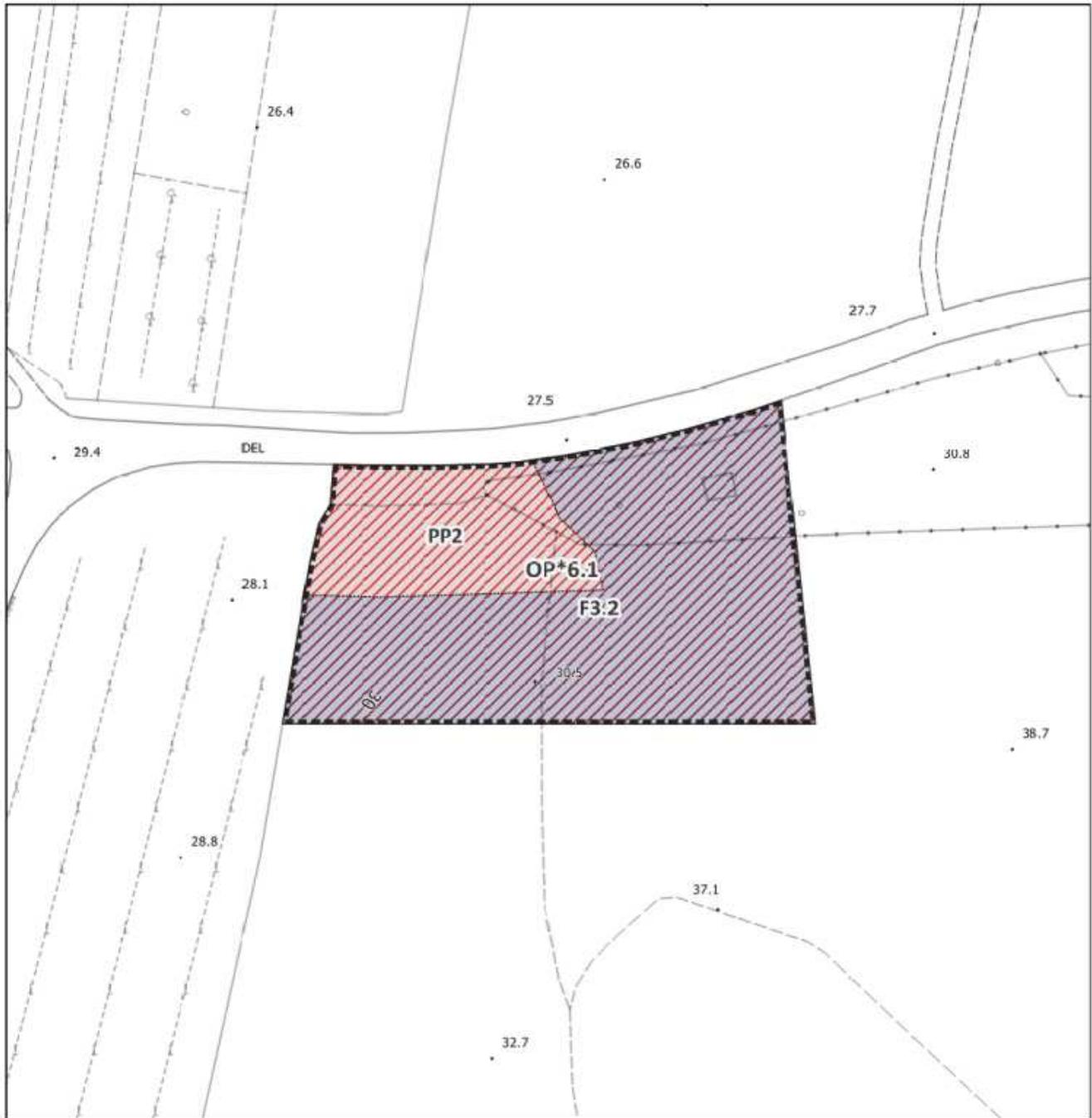
Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto insediativo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti esistenti, in coerenza con l'**obiettivo 1** della Scheda

d'Ambito 05 del PIT-PPR.

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

OP* 6.1 – Loc. Corniola – Via Sottopoggio

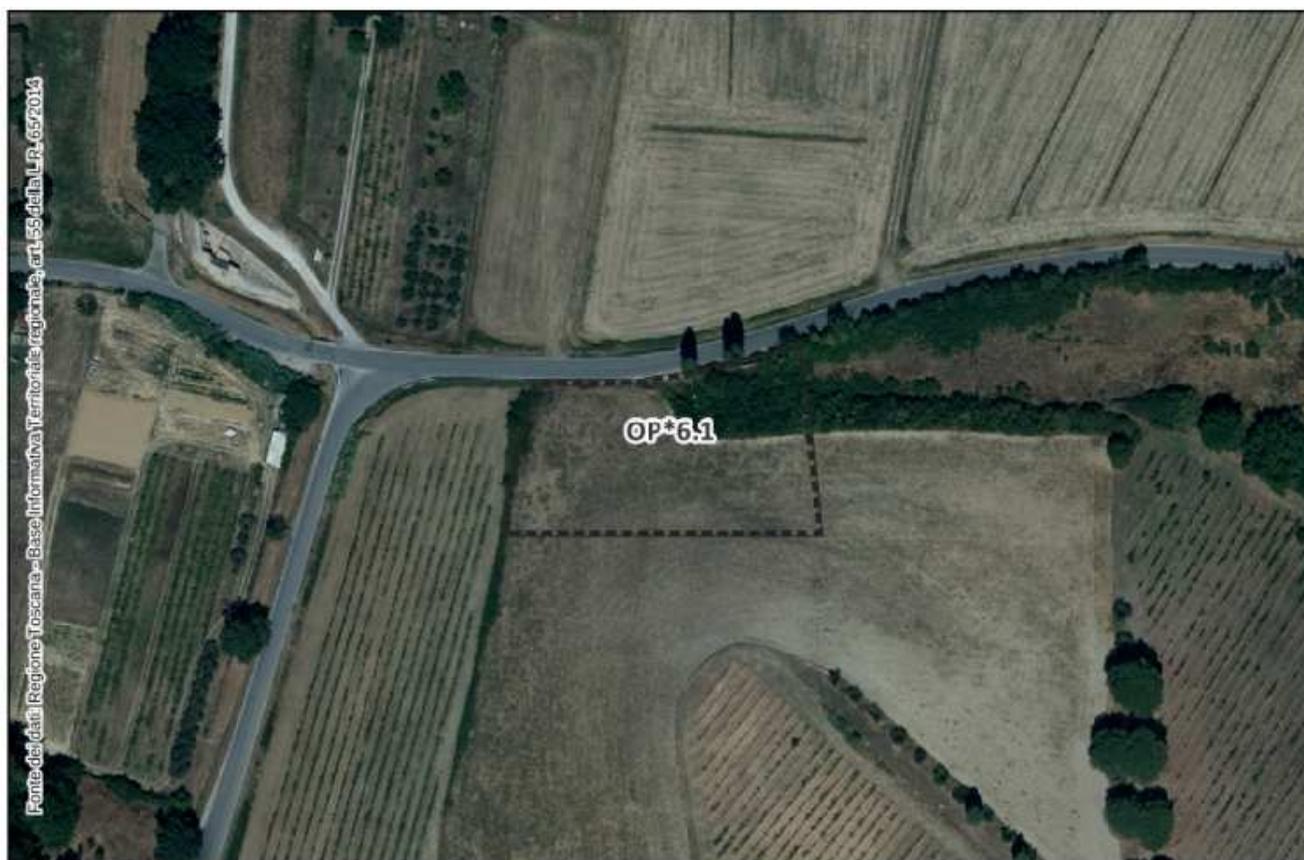
U.T.O.E. n. 6 EM – Tav. n. 2.1, 2.2 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.9 – Disciplina del territorio urbano



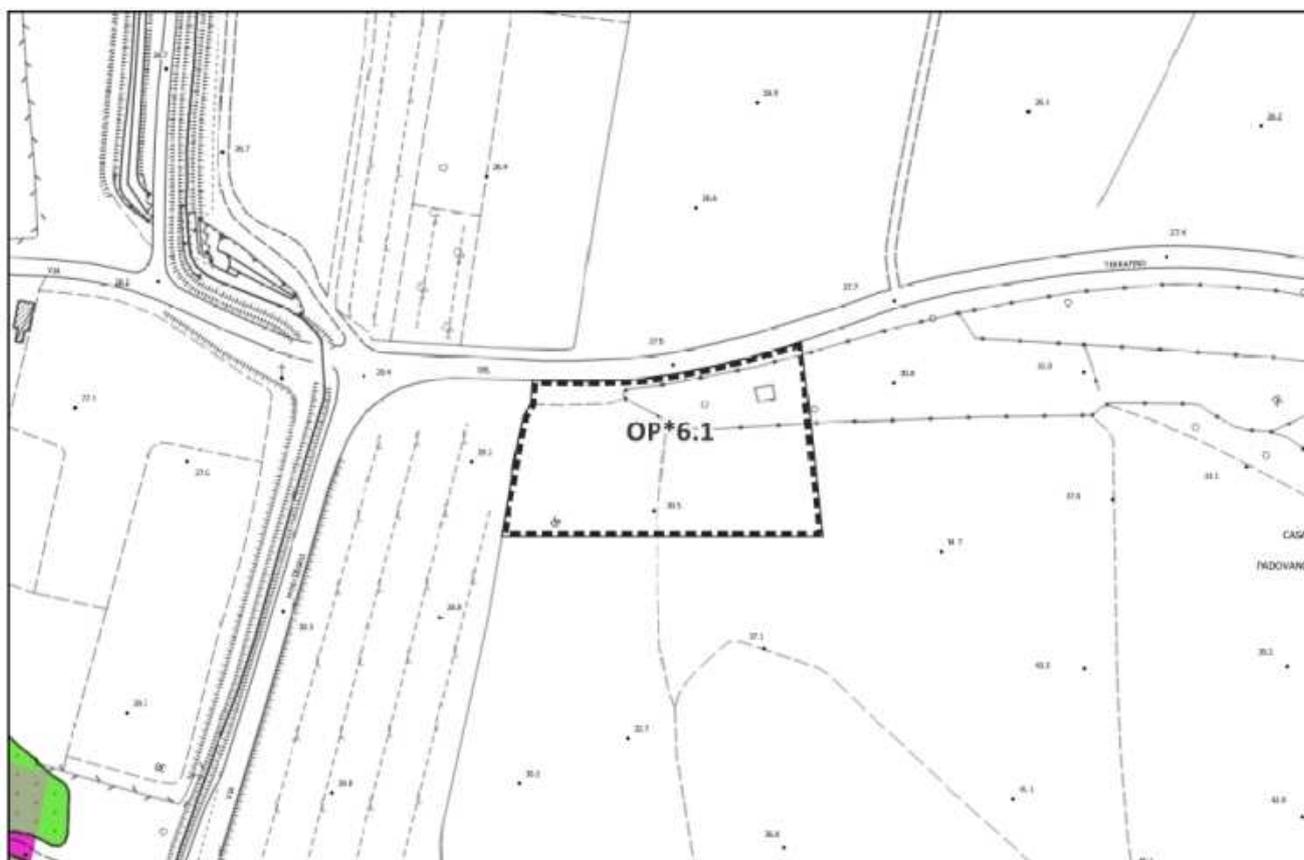
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	F3.2C - Area per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico comunali
---	--

	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 recepisce la strategia **E_08** del P.S.I.C.T., volta alla realizzazione di un nuovo cimitero musulmano. L'area risulta strategicamente idonea in quanto attualmente è presente un cimitero in stato di abbandono, il nuovo intervento infatti prevede di riutilizzare la struttura esistente riadattandola alle nuove esigenze. È inoltre prevista la realizzazione di un parcheggio a servizio del cimitero.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Progetto di Opera Pubblica, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per la parte esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è attrezzature pubbliche di interesse collettivo.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie per opere pubbliche:	<i>Superficie per attrezzature (F3.2C): 2.500 mq</i> <i>Parcheggio pubblico di progetto (PP2): 800 mq</i>
Superficie Edificabile (SE):	1.000 mq

5. INDICAZIONI PROGETTUALI

È ammessa la realizzazione di un'attrezzatura di interesse collettivo (cimitero) recuperando Le strutture cimiteriali esistenti in stato di abbandono.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone.

Le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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. Inoltre dovrà essere realizzato con tecniche di ingegneria ambientale e materiali ecosostenibile, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo. La pavimentazione bituminosa pertanto dovrà essere limitata per quanto possibile alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

Dovranno essere inserite opportune fasce di filtro ambientale e paesaggistico nella aree attorno al comparto a contatto con il territorio rurale.

La suddivisione dello zoning interna all'ambito di trasformazione del Progetto di Opera Pubblica 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 Progetto di Opera Pubblica.

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

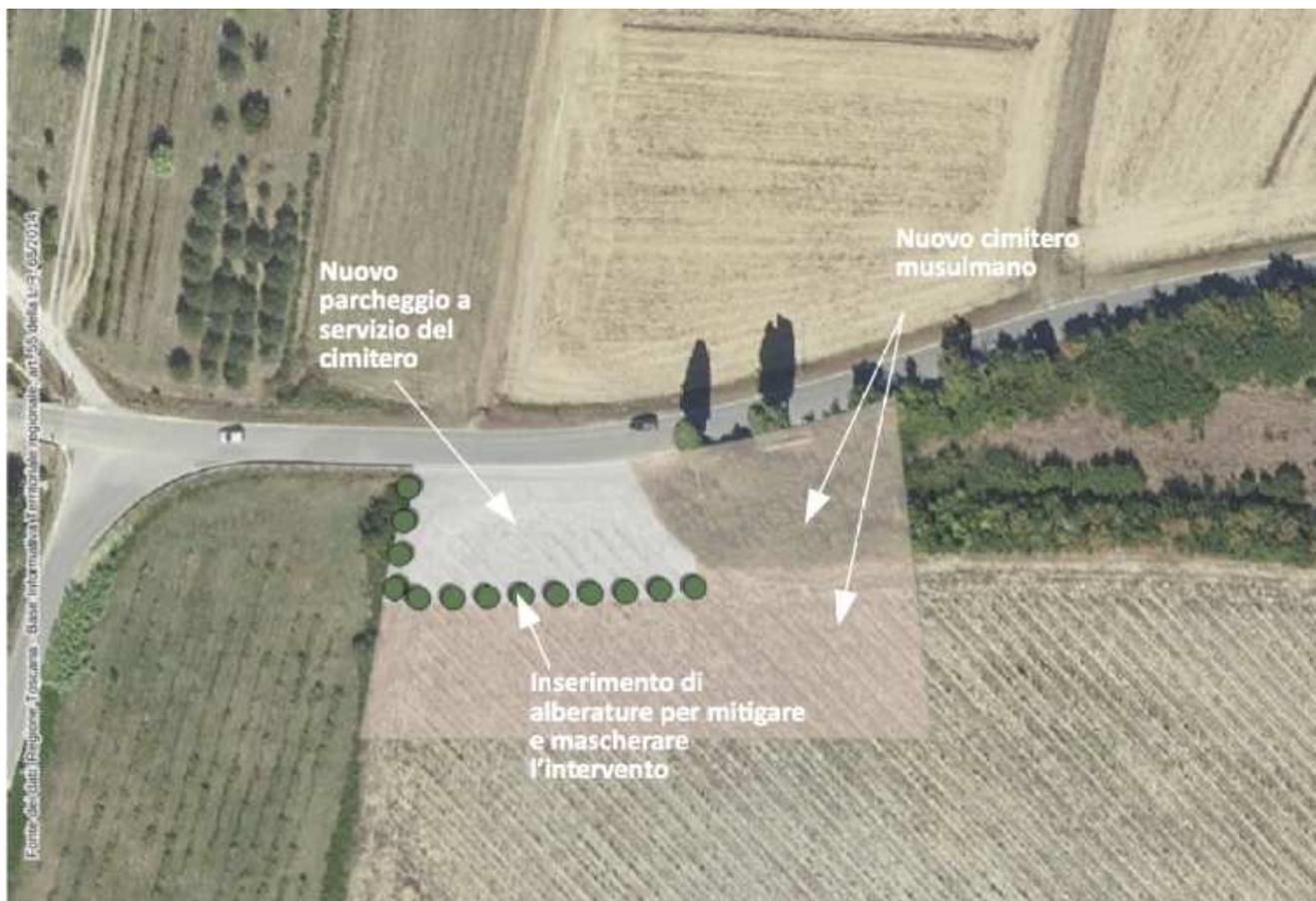
Il nuovo intervento dovrà perseguire le indicazioni riportate nelle "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023 all'interno del **Patto per il verde** come indicato all'art. 64 delle NTA del POC, e in particolare:

- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione e alberature stradali, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- 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 o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, di cui al punto 1.4 delle NBS.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole 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.

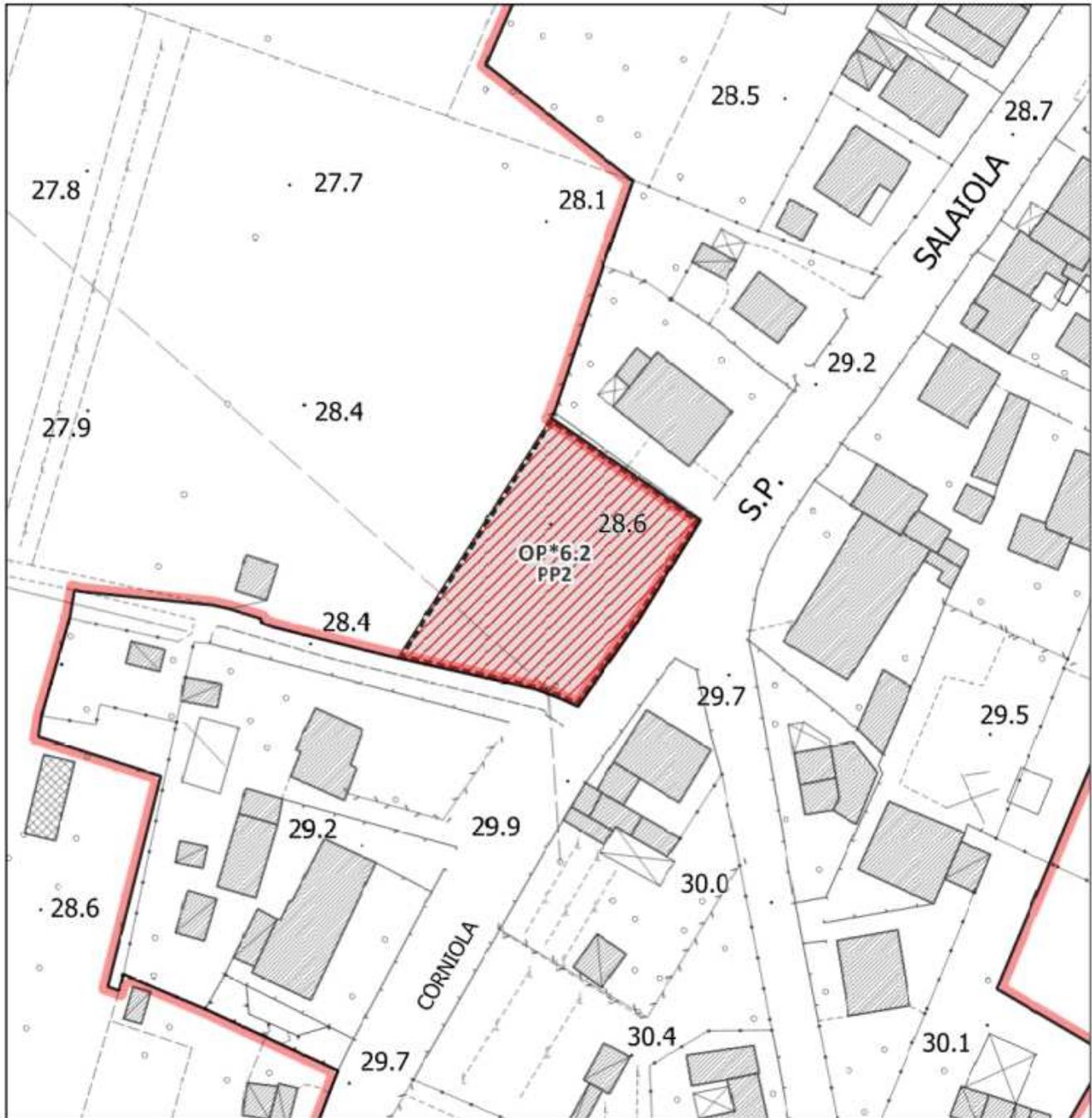
Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.



N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

OP* 6.2 – Loc. Corniola – Strada Provinciale di Salaiola

U.T.O.E. n. 6 EM – Tav. n. 2.1, 2.2 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.9 – Disciplina del territorio urbano

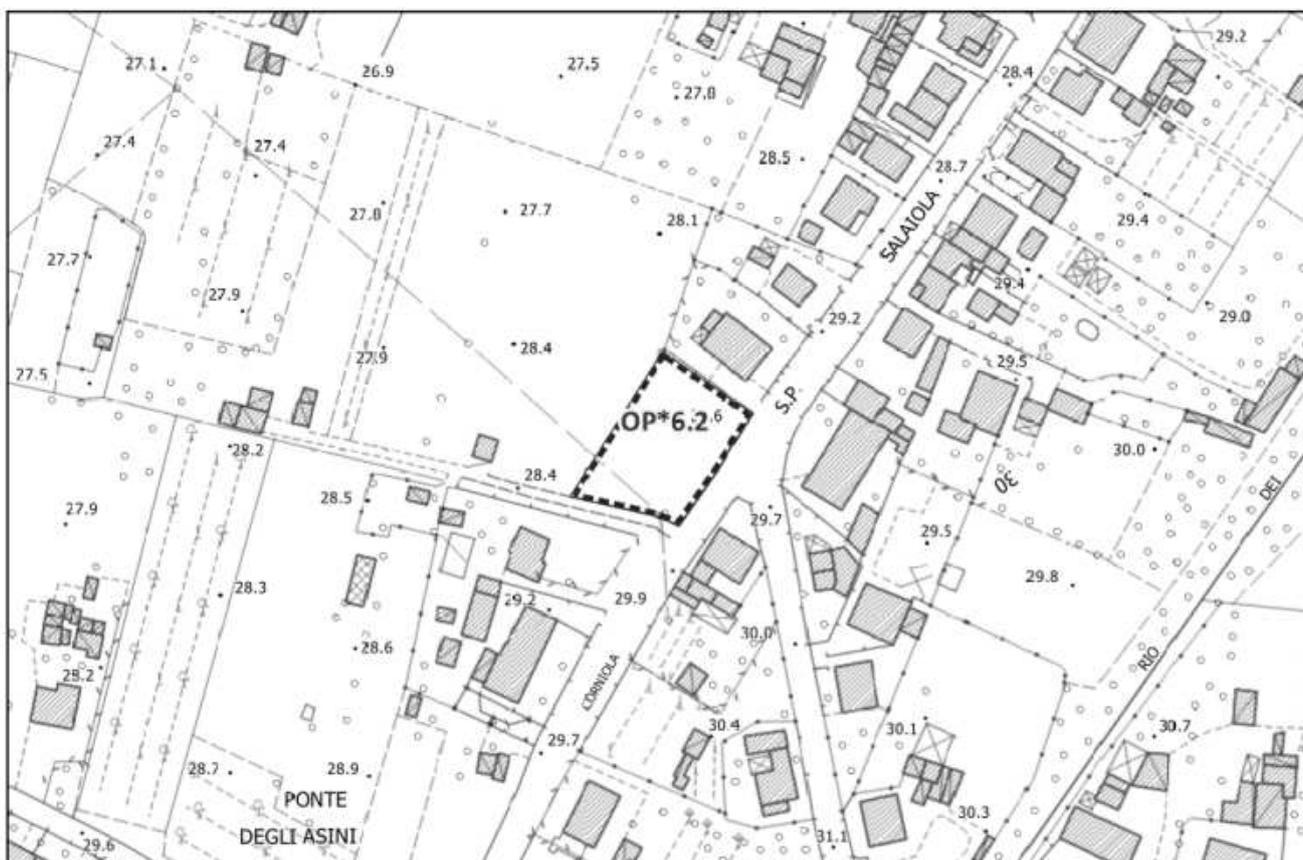


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000





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 recepisce la strategia **E_23** del P.S.I.C.T., volta alla realizzazione di una nuova area a parcheggio pubblico a servizio della frazione.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Progetto di Opera Pubblica, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per la parte esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

L'intervento prevede un nuovo parcheggio pubblico.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie per opere pubbliche:	<i>Parcheggio pubblico di progetto (PP2): 1.100 mq</i>
---------------------------------	--

5. INDICAZIONI PROGETTUALI

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, impiegando materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale per ridurre le superfici impermeabili.

Le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

Dovranno essere inserite opportune fasce di filtro ambientale e paesaggistico nella aree attorno al comparto a contatto con il territorio rurale.

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

Il nuovo 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;
- 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 o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, di cui al punto 1.4 delle NBS;

- Interventi di verde free standing, come l'impiego di barriere verdi e barriere verdi filtranti e percorsi pergolati, di cui al punto 1.8 delle NBS.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR E DEL PTCP

Dovranno essere mantenuti gli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione ed isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica; a tal proposito dovranno essere incentivate azioni di mitigazione paesaggistica dell'intervento al fine di impedire il degrado fisico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità, in coerenza con l'art. 3 delle NTA del PTCP.

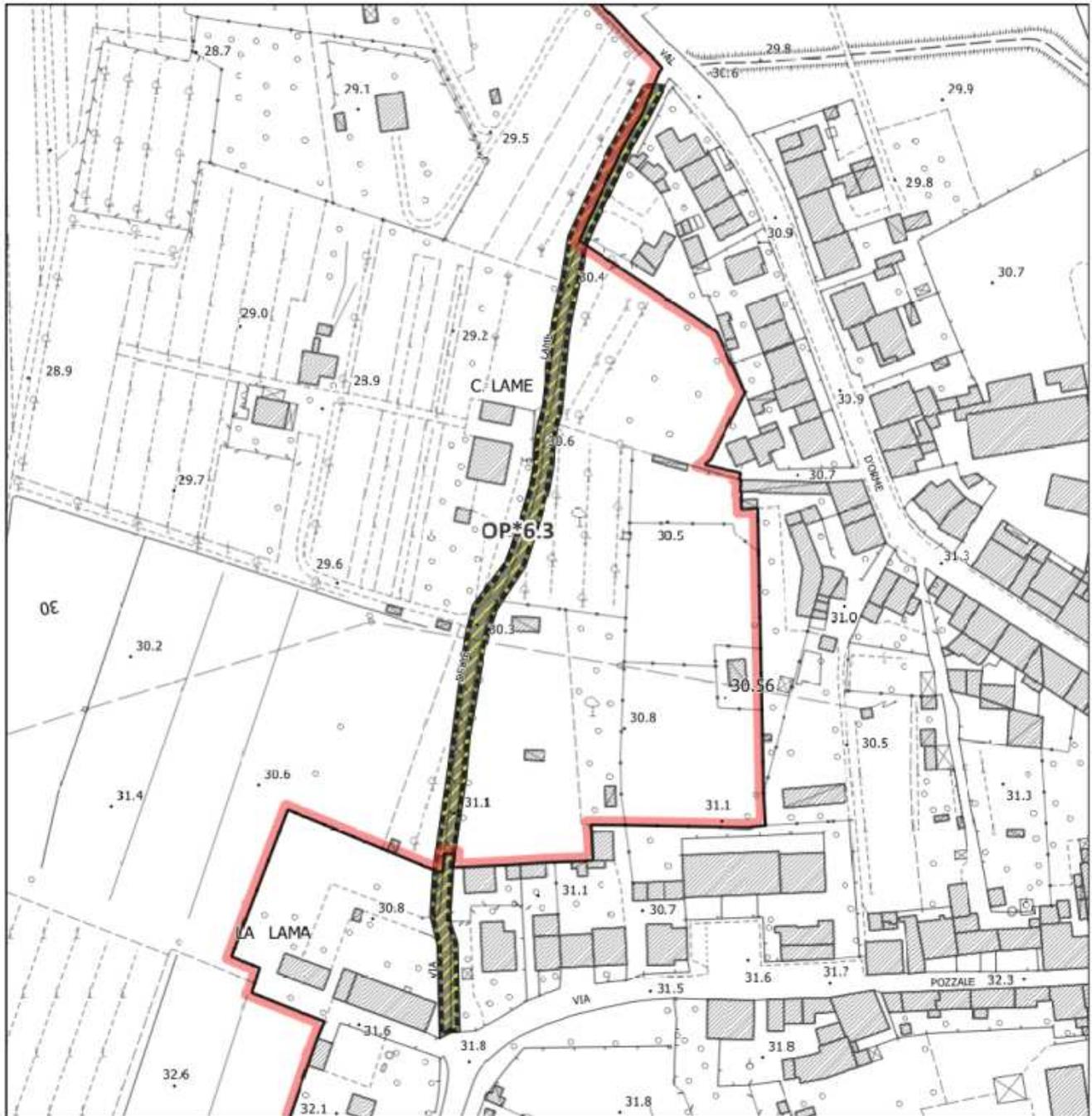
Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.



N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

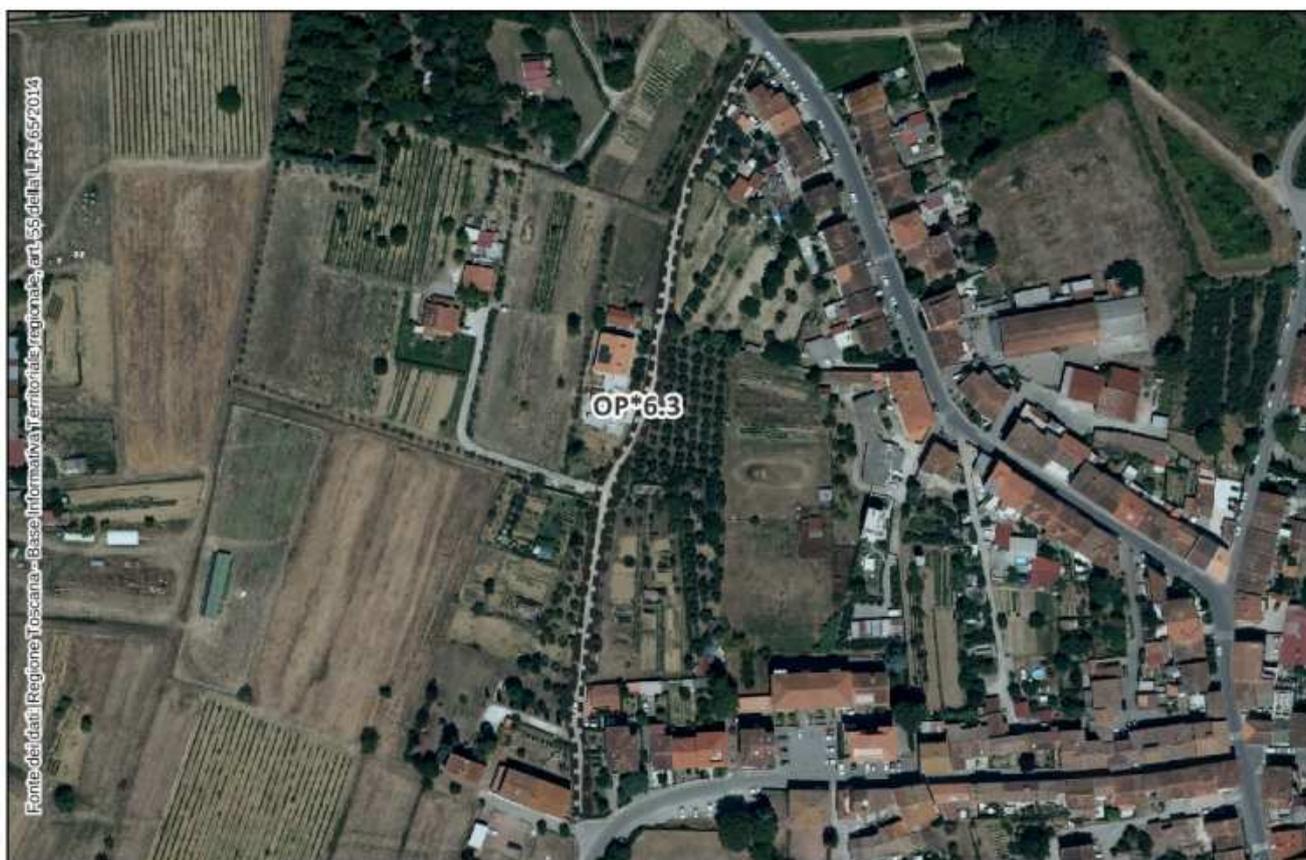
OP* 6.3 – Loc. Pozzale – Via delle Lame

U.T.O.E. n. 6 EM – Tav. n. 2.1, 2.2 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.7 – Disciplina del territorio urbano

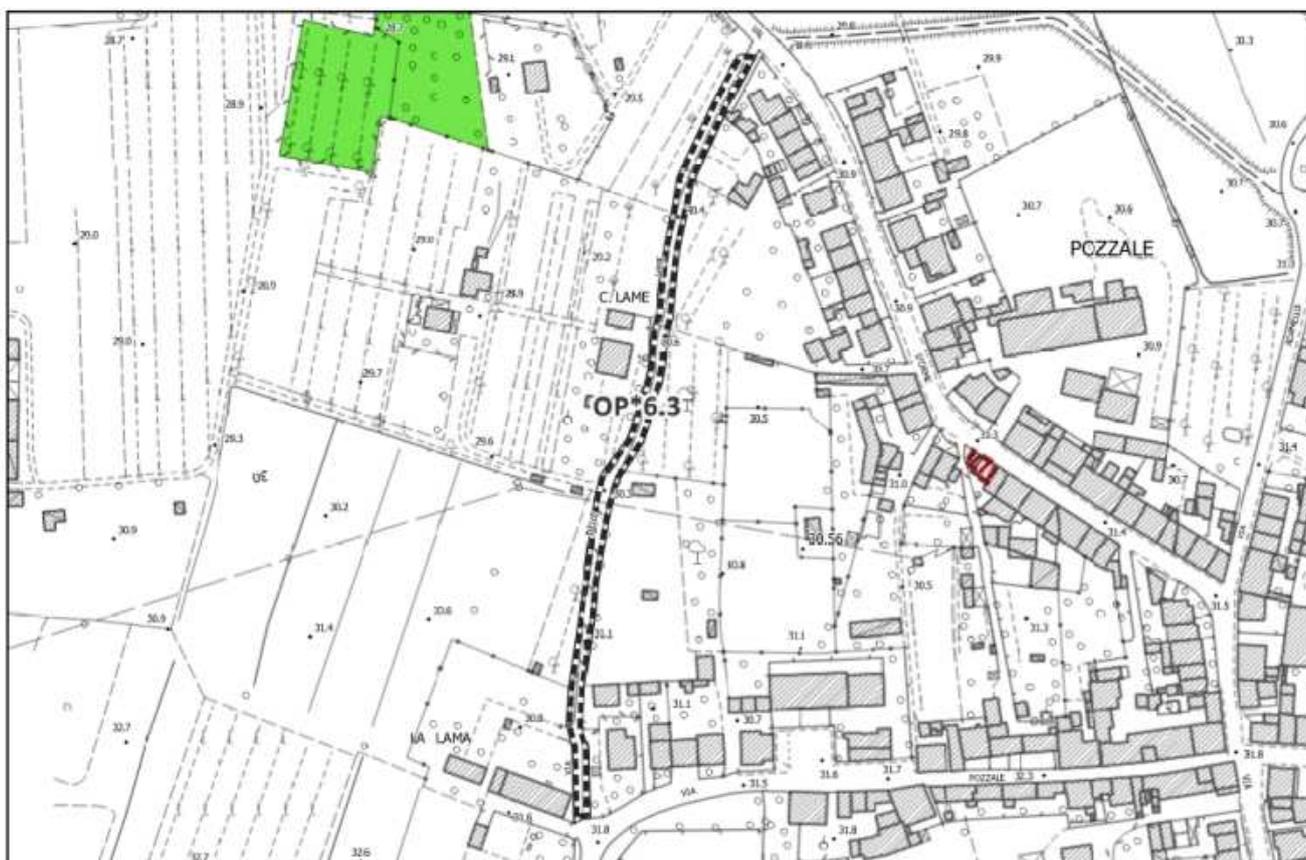


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000





Inquadramento Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:3.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:3.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento recepisce la strategia **E_32** del P.S.I.C.T., volta alla sistemazione e ampliamento di Via delle Lame al fine di potenziare il tracciato viario da e verso il centro abitato di Pozzale.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Progetto di Opera Pubblica, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per la parte esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

L'intervento prevede il potenziamento della viabilità pubblica esistente.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie per opere pubbliche:	<i>Viabilità pubblica di progetto:</i> da quantificare in sede di Progetto di Opera Pubblica.
---------------------------------	---

5. INDICAZIONI PROGETTUALI

L'intervento prevede la sistemazione e ampliamento della viabilità esistente da realizzarsi, quando possibile, con tecniche di ingegneria ambientale e materiali ecocompatibili che garantiscano la maggior permeabilità del suolo.

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

Il nuovo 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:

- Nelle aree pubbliche, messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione e alberature stradali, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- Interventi di verde free standing, come l'impiego di barriere verdi e barriere verdi filtranti e percorsi pergolati, di cui al punto 1.8 delle NBS.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR E DEL PTCP

Dovranno essere mantenuti gli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione ed isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica; a tal proposito dovranno essere incentivate azioni di mitigazione paesaggistica dell'intervento al fine di impedire

il degrado fisico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità, in coerenza con l'art. 3 delle NTA del PTCP.

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

OP* 6.4 – Loc. Villanova – Via Piovola

U.T.O.E. n. 6 EM – Tav. n. 2.1, 2.2 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.6 – Disciplina del territorio urbano



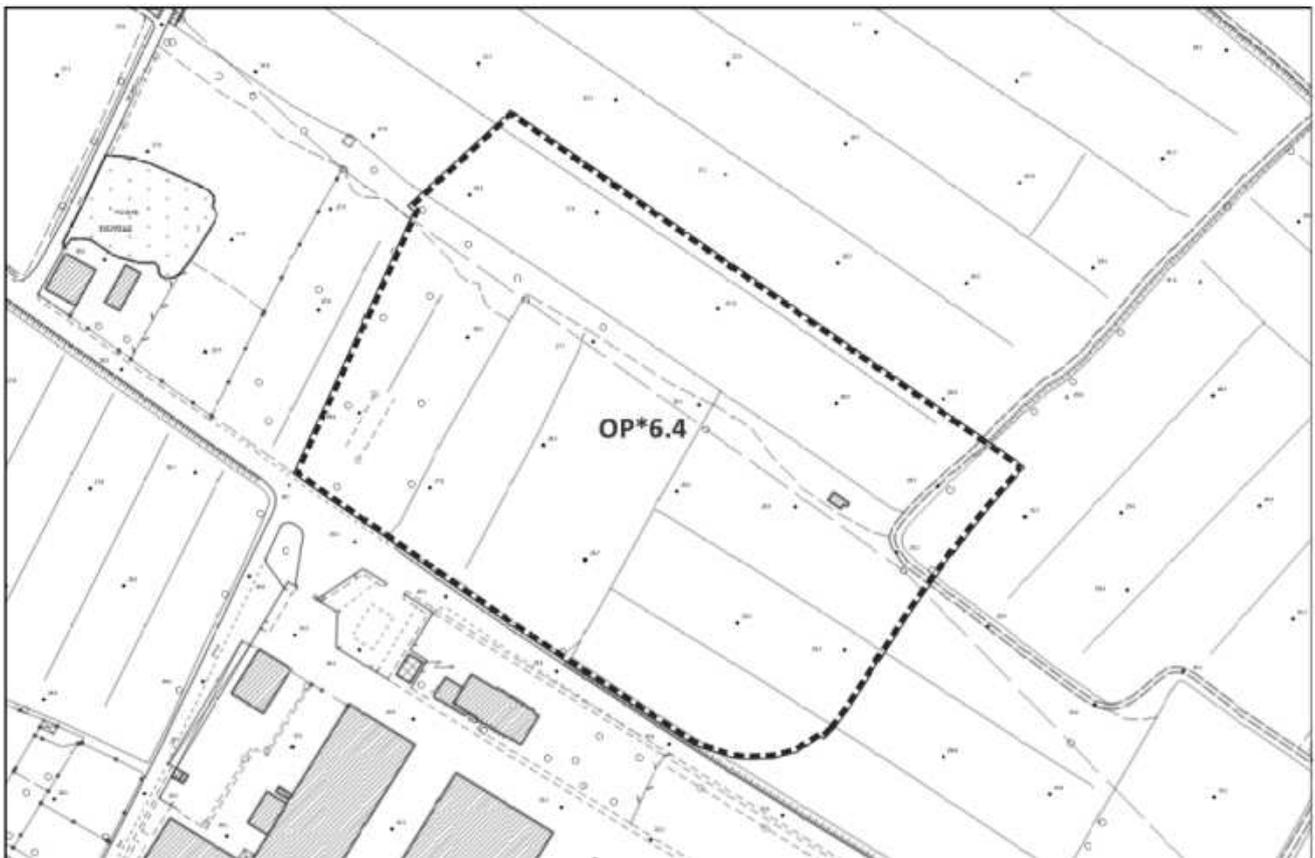
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

	F3.2T - Area per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico territoriale
	F2.2T – verde territoriale di progetto

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



Inquadramento Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:3.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:3.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento recepisce la strategia **E_14** del P.S.I.C.T., volta al potenziamento dei servizi sportivi di interesse generale tramite la realizzazione di un nuovo palazzetto dello sport. Attualmente il palazzetto sportivo di Empoli si trova in un contesto urbano denso e consolidato (Via R. Martini – Pala Sammontana), con oggettive problematiche legate alla mobilità e alle aree per la sosta visto il contesto prevalentemente residenziale. La nuova area individuata dal PO risulta essere ben connessa da un punto di vista infrastrutturale-viario con la sgc Fi-Pi-Li.

La previsione di PO ha inoltre l'obiettivo di prefigurarsi quale cerniera tra l'attuale area produttiva e per servizi di Sesa (posta a sud) e la nuova previsione strategica di P.S.I.C.T. (strategia n. **3**) posta a nord; in questo senso all'interno dell'area è stata inserita anche un'ampia area a verde/piazza con funzione di filtro pubblico tra le due aree sopracitate.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Progetto di Opera Pubblica, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per la parte esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è attrezzature pubbliche sportive (palazzetto sportivo), parcheggio pubblico e verde pubblico.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie per opere pubbliche:	<i>Parcheggio pubblico di progetto (PP2): 2.200 mq</i> <i>Verde territoriale di progetto (F2.2T): 30.000 mq</i> <i>Superficie per attrezzature pubbliche (F3.2T): 7.500 mq</i>
Superficie Edificabile (SE):	Da definire in sede di Progetto di Opera Pubblica
Indice di Copertura (IC):	Da definire in sede di Progetto di Opera Pubblica
Altezza del fronte (HF):	Da definire in sede di Progetto di Opera Pubblica

5. INDICAZIONI PROGETTUALI

I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati preferibilmente in allineamento con quelli esistenti a sud ovest di Via Piovola. Inoltre dovranno essere arredati con piante nella misura minima di una pianta ogni 50 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno, impiegando materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale per ridurre le superfici impermeabili.

La nuova struttura sportiva (palazzetto) dovrà essere posto preferibilmente in allineamento con il parcheggio pubblico al fine di compattare la nuova edificazione rispetto alla viabilità e alle aree di sosta, così da mantenere una fascia di filtro verde attorno al comparto.

L'area a **verde pubblico territoriale** e le aree libere dovranno essere costituite da piantumazioni e sistemazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023, al fine di consentire un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento e garantire una coerente transizione tra ambito urbano e ambito rurale, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate.

La suddivisione dello zoning interna all'ambito di trasformazione del Progetto di Opera Pubblica 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 Progetto di Opera Pubblica.

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

Il nuovo 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;
- Interventi di verde free standing, come l'impiego di barriere verdi e barriere verdi filtranti e percorsi pergolati, di cui al punto 1.8 delle NBS.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR

Gli interventi di trasformazione per quanto possibile non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole 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 quanto possibile per tipo edilizi, materiali e colori, 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*.



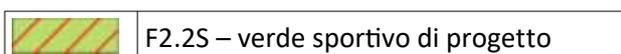
N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

OP* 6.5 – Loc. Villanova – Via Piovola

U.T.O.E. n. 3 EM – Tav. n. 2.1, 2.2 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.6 – Disciplina del territorio urbano

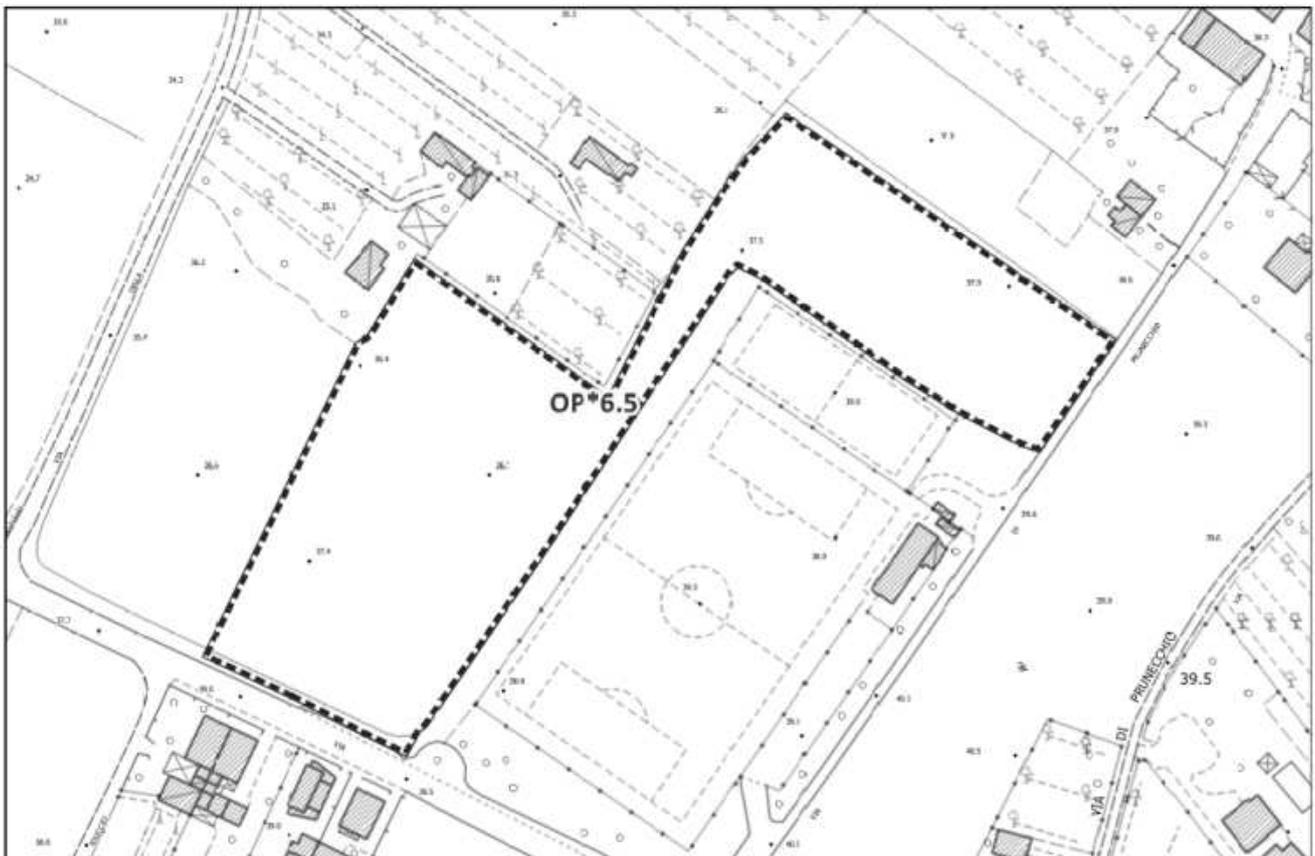


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000





Inquadramento Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:3.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:3.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento recepisce la strategia E_13 del P.S.I.C.T., volta all'ampliamento dell'area sportiva di Villanova.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Progetto di Opera Pubblica, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per la parte esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è attrezzature pubbliche sportive.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie per opere pubbliche:	<i>Verde sportivo di progetto (F2.2S): 12.470 mq</i>
---------------------------------	--

5. INDICAZIONI PROGETTUALI

È ammessa la realizzazione di impianti sportivi, nonché strutture accessorie e funzionali agli impianti sportivi da realizzarsi con strutture leggere (tensostrutture, pergolati ecc..).

Almeno il 50% della superficie a verde sportivo deve essere occupata da aree verdi. I campi da gioco potranno essere realizzati nella restante parte.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone.

Le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

Dovranno essere inserite opportune fasce di filtro ambientale e paesaggistico nella aree attorno al comparto a contatto con il territorio rurale.

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

Il nuovo 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 o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, di cui al punto 1.4 delle NBS;
- Interventi di verde free standing, come l'impiego di barriere verdi e barriere verdi filtranti e percorsi pergolati, di cui al punto 1.8 delle NBS.

7. 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*.

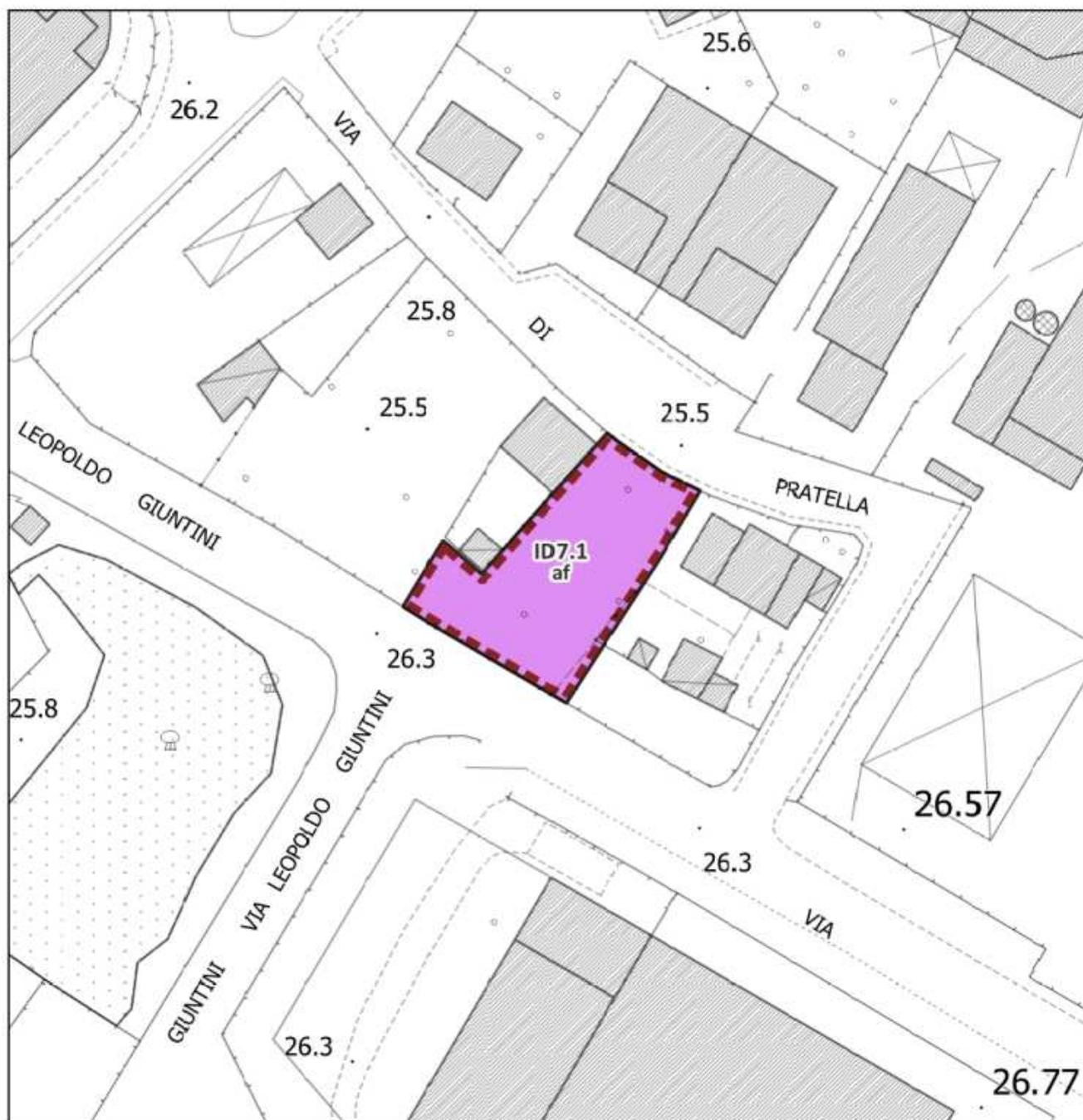


N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

U.T.O.E. 7 EM

ID 7.1 – Loc. Empoli – Via Leopoldo Giuntini

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



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	af - Area fondiaria per accentrato edificato
---	--



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 dell'area produttiva e per servizi di Pontorme.

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.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

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

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Fondiaria (SF):	918 mq (area af)
Superficie Edificabile (SE):	1.200 mq (450 mq per commerciale, 750 mq per servizi)
Indice di Copertura (IC):	50%
Altezza del fronte (HF):	9,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	65%
Superficie minima d'intervento (SMI):	918 mq

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La nuova edificazione è ammessa all'interno dell'area indicata come "af" nello schema grafico.

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.

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.

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)

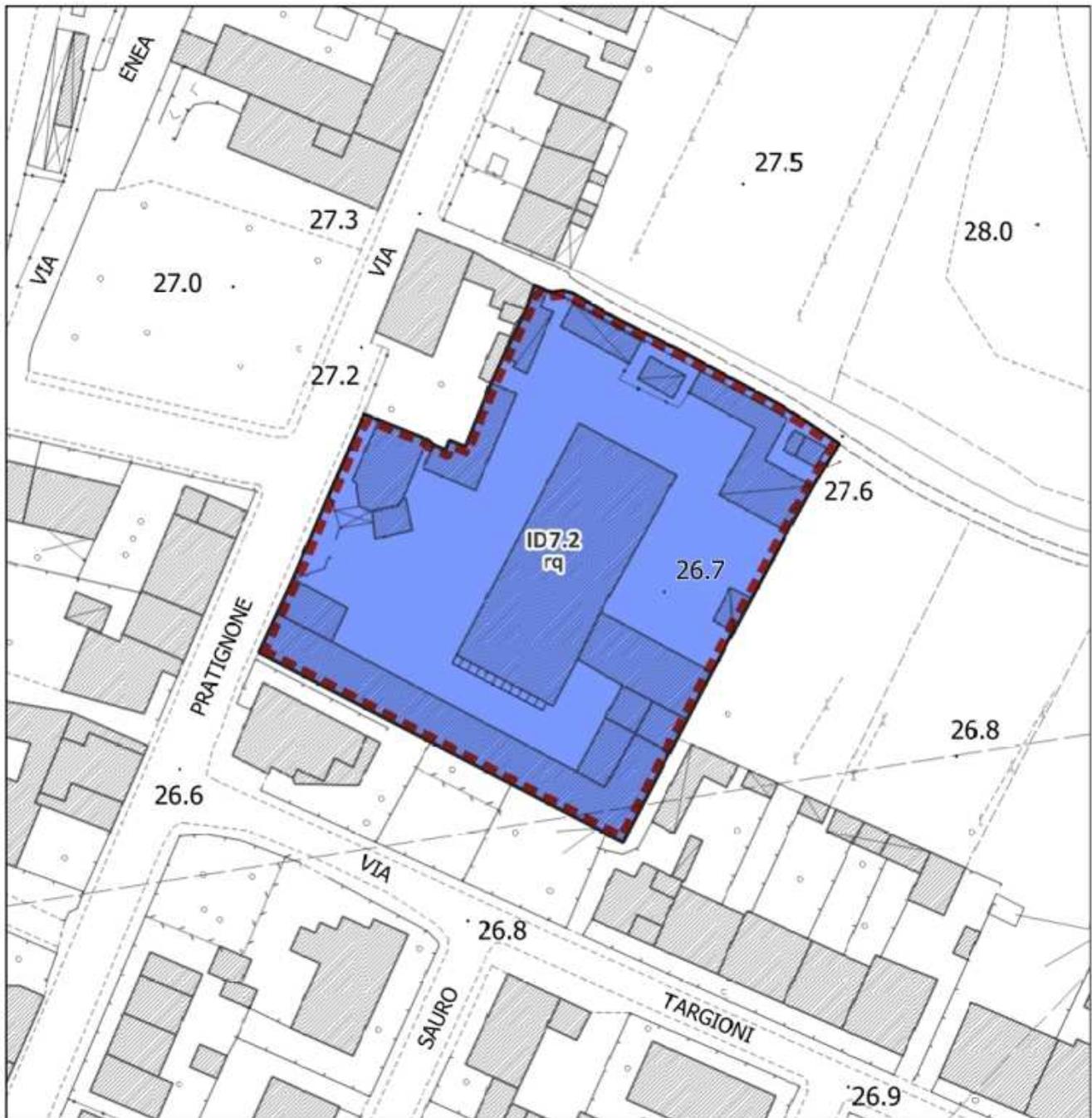
L'intervento potrà perseguire le indicazioni riportate nelle "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023 all'interno del **Patto per il verde** come indicato all'art. 64 delle NTA del POC, con le finalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

ID 7.2 – Loc. Empoli – Via di Pratignone

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.1, 3.2 – Disciplina del territorio urbano

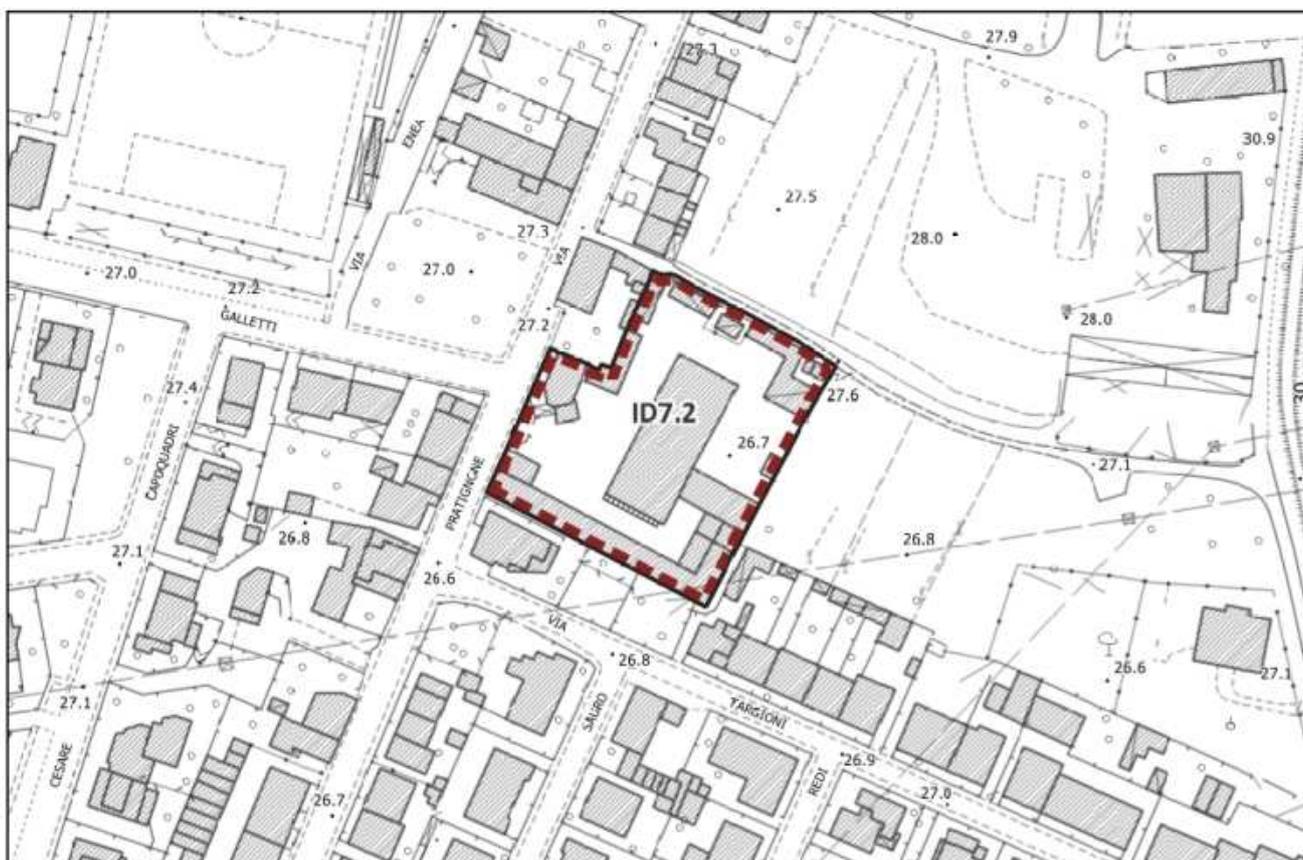


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	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 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 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 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 Fondiaria (SF):	4.455 mq (area rq)
Superficie Edificabile (SE):	3.600 mq di <i>riuso</i>
Indice di Copertura (IC):	30 %
Altezza del fronte (HF):	10,00 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	45%
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliari, a schiera, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	4.455 mq

5. 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, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate del suolo.

Dovranno essere previsti parcheggi in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo la destinazione ammessa.

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)

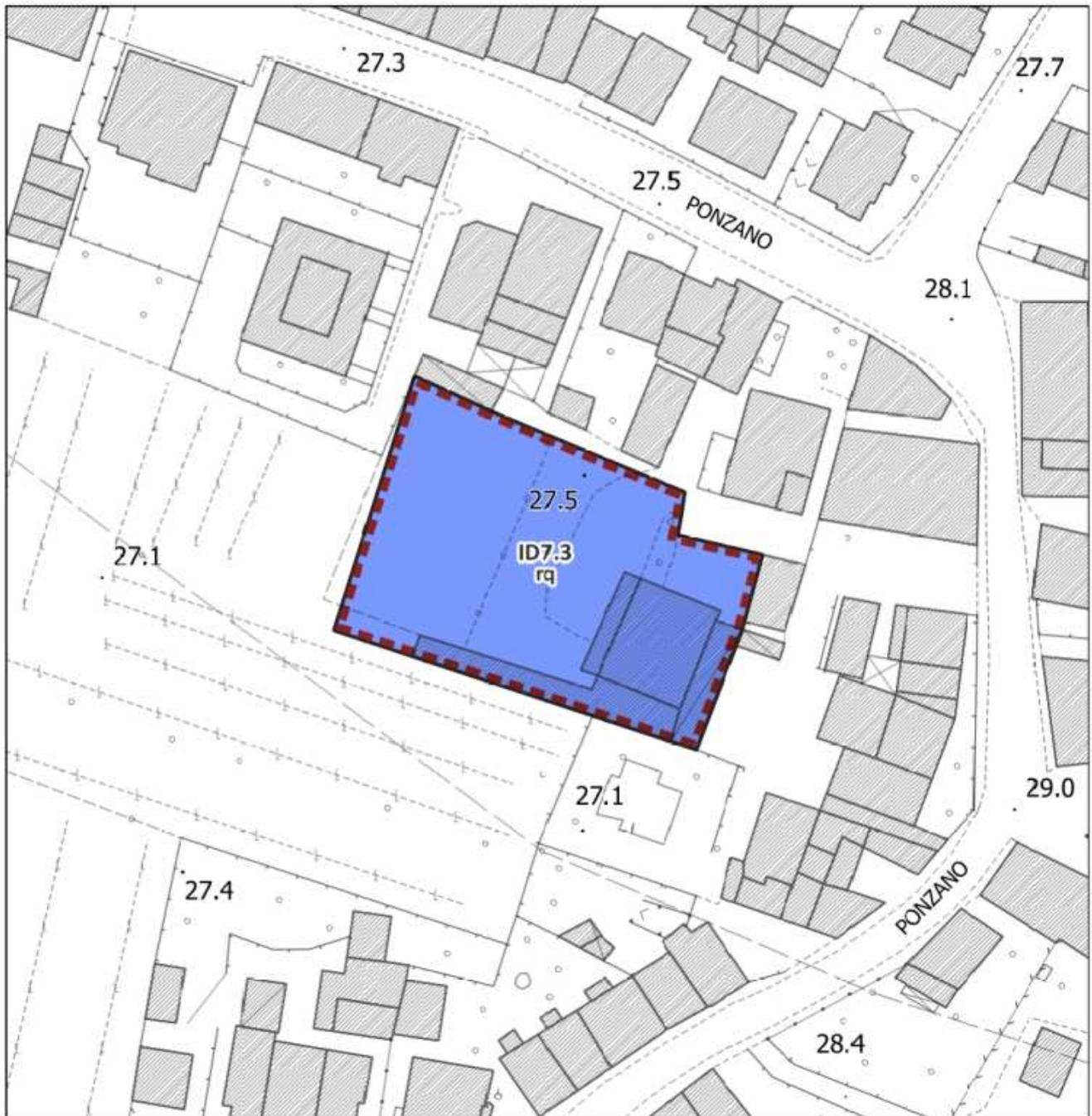
L'intervento potrà perseguire le indicazioni riportate nelle "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023 all'interno del **Patto per il verde** come indicato all'art. 64 delle NTA del POC, con le finalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

ID 7.3 – Loc. Empoli – Via Ponzano

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.1, 3.2, 3.7 – 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 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 dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'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 Fondiaria (SF):	2.362 mq (area rq)
Superficie Edificabile (SE):	800 mq di <i>riuso</i>
Indice di Copertura (IC):	30 %
Altezza del fronte (HF):	7,00 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	45%
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliari, a schiera, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	2.362 mq

5. 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, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate del suolo.

Dovranno essere previsti parcheggi in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo la destinazione ammessa.

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)

L'intervento potrà 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, con le finalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

ID 7.4 – Loc. Empoli – Viale Bruno Buozzi

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

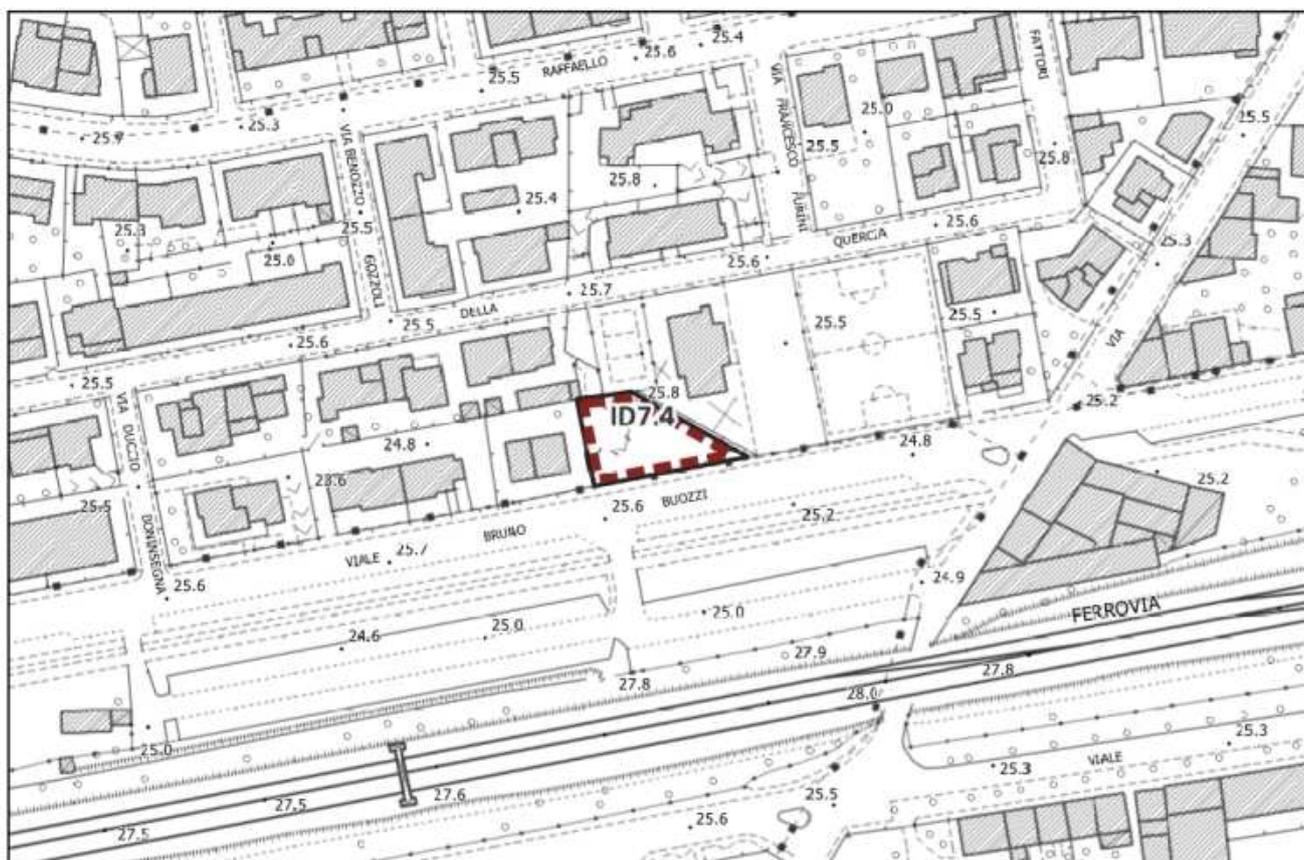


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	af - Area fondiaria per accentrimento edificato
---	---



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 consolidamento del tessuto lineare della località, del quale ne rappresenta il naturale completamento.

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.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Fondiaria (SF):	637 mq (area af)
Superficie Edificabile (SE):	400 mq
Indice di Copertura (IC):	35%
Altezza del fronte (HF):	9,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	50 %
Tipologie edilizie:	monofamiliare e/o bifamiliari, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	637 mq

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La *nuova edificazione* è ammessa all'interno dell'area indicata come "af" nello schema grafico.

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.

Dovranno essere previsti parcheggi in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo la destinazione ammessa.

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)

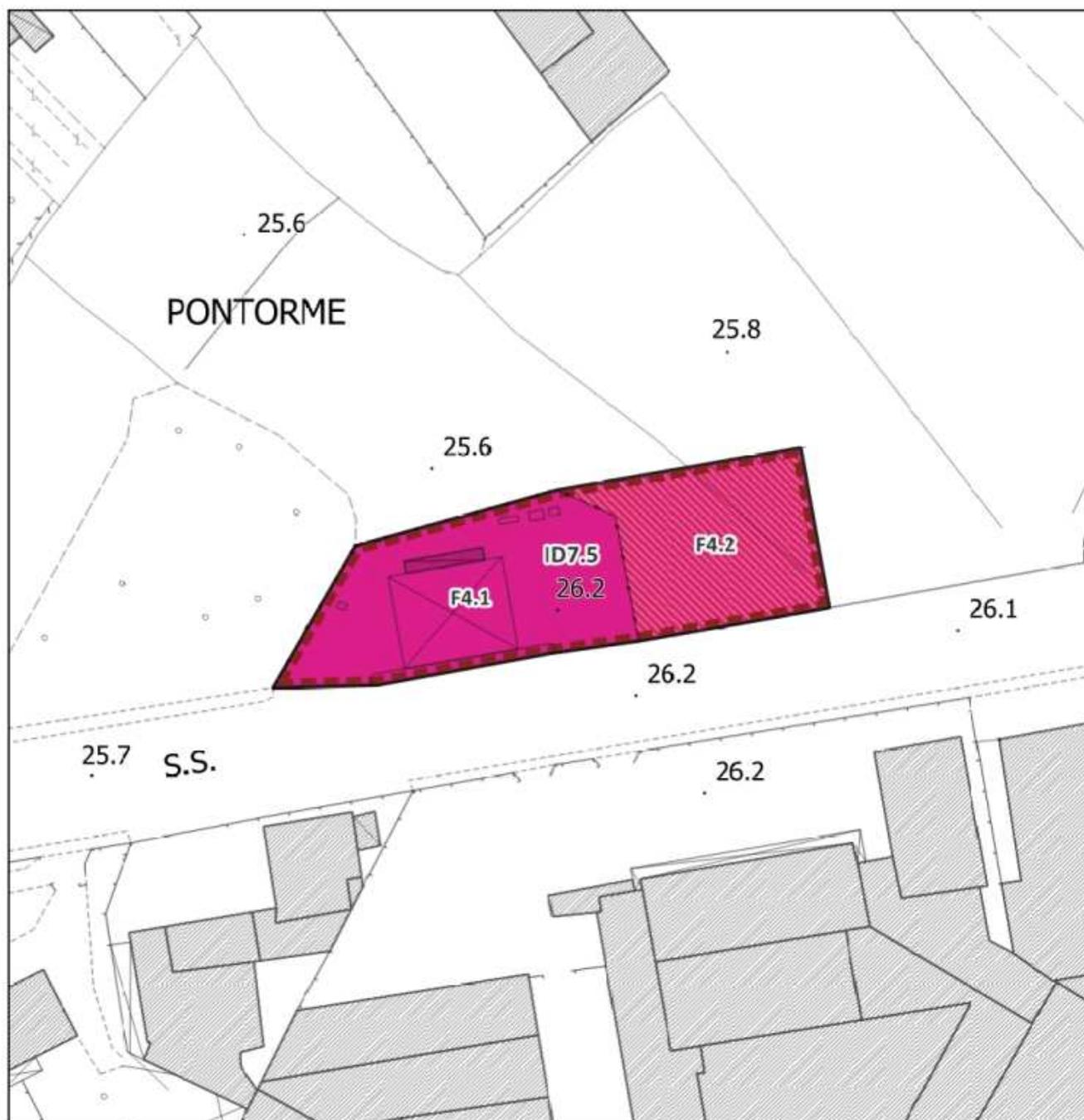
L'intervento potrà perseguire le indicazioni riportate nelle "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023 all'interno del **Patto per il verde** come indicato all'art. 64 delle NTA del POC, con le finalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR

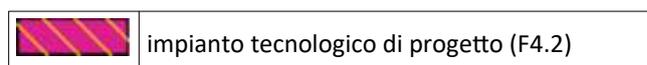
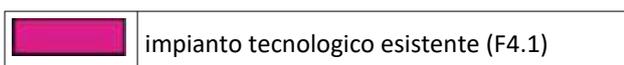
Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

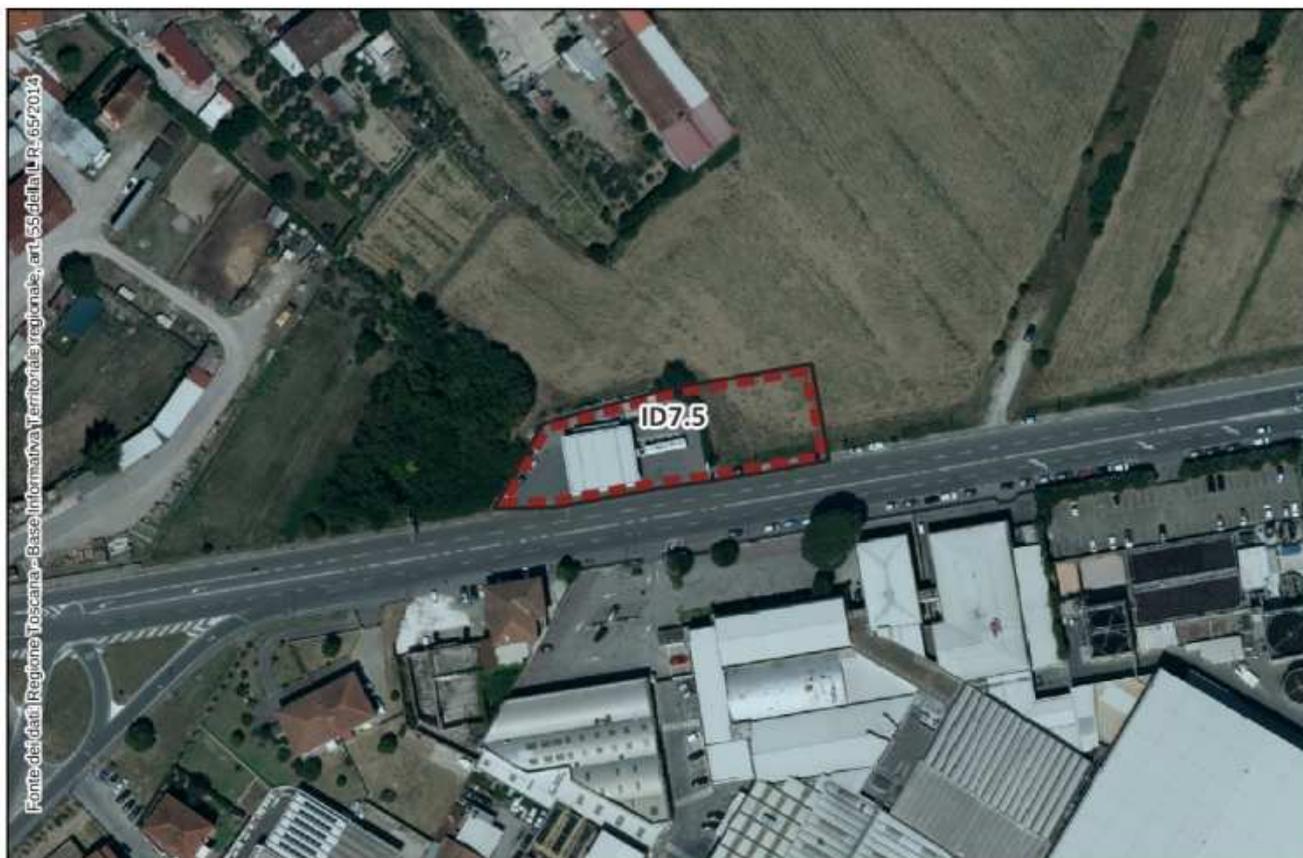
ID 7.5 – Loc. Pontorme – Strada Statale 67

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

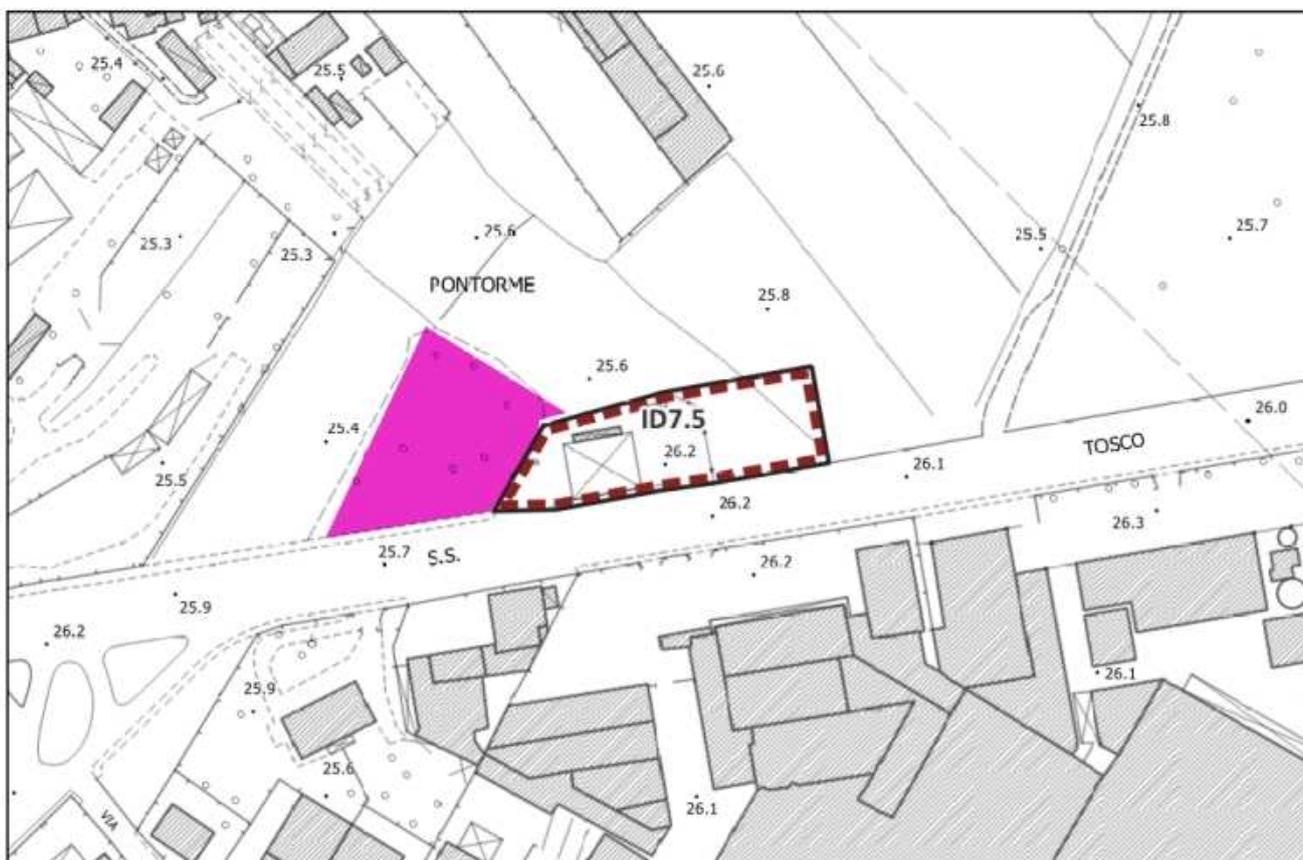


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000





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 all'ampliamento dell'impianto distributore carburante esistente per il potenziamento dell'attività.

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.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è distributore carburante e commerciale legato all'attività.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Area impianto tecnologico esistente (F4.1):	1.175 mq
Area impianto tecnologico di progetto (F4.2):	823 mq
Superficie Edificabile (SE):	Ampliamento del 30% dell'esistente
Indice di Copertura (IC):	40%
Altezza del fronte (HF):	7 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	55%

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

E' ammessa la riqualificazione complessiva dell'area per ampliamento dell'attività secondo un disegno unitario tra l'area esistente (F4.1) e l'area in ampliamento (F4.2).

E' ammessa la realizzazione di impianti tecnologici e servizi accessori all'attività come autolavaggi, oltre a strutture leggere e temporanee per lo svolgimento dell'attività e aree di sosta ed aree attrezzate per picnic e ricreazione.

E' ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici su edifici, tettoie e pensiline per la ricarica elettrica dei veicoli. Tali manufatti non concorrano alla definizione della **SE**.

Altezze del fronte superiori a quelle indicate nel paragrafo 4 sono consentite esclusivamente per le pensiline di rifornimento mezzi che peraltro sono escluse dal calcolo della Superficie coperta. Detti limiti prevalgono sui parametri definiti dalla zona urbanistica di appartenenza.

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.

Le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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)

L'intervento potrà 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, con le finalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

7. 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*.

PUC 7.1 – Loc. Pontorme – Via di Cortenuova

U.T.O.E. n. 7.1 – Tav. n.3.2, 3.22 – Disciplina del territorio urbano



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso
	F2.2A – verde attrezzato di progetto

	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 al completamento del tessuto insediativo di Empoli, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale e realizzazione di standard pubblici.

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 e commerciale (fino alla media distribuzione).

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	6.117 mq
Superficie Fondiaria (SF):	1.387 mq (area rq)
Superficie Edificabile (SE):	2030 mq (1465 mq di Residenziale, 565 mq di commerciale)
Indice di Copertura (IC):	30%
Altezza del fronte (HF):	12,00 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	45%
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliari, a schiera, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	6.117 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi Pubblici di progetto (PP2):</i> minimo 1.840 mq <i>Verde attrezzato di progetto (F2.2A):</i> minimo 2.550 mq <i>Pista ciclopedonale:</i> da quantificare in sede di Convenzione

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 1.840 mq da progettare in continuità con il parcheggio esistente antistante Via di Cortenuova;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 2.550 mq
- Realizzazione di una pista ciclabile tra Via Giro delle Mura e Via di Cortenuova da individuare in fase di Piano Attuativo su indicazione del *Biciplan* comunale.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e del verde attrezzato di progetto (F2.2A) 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* 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.

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

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.

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 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*.

PUC 7.2 – Loc. Ponzano – Via Ponzano

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.1, 3.2 – Disciplina del territorio urbano



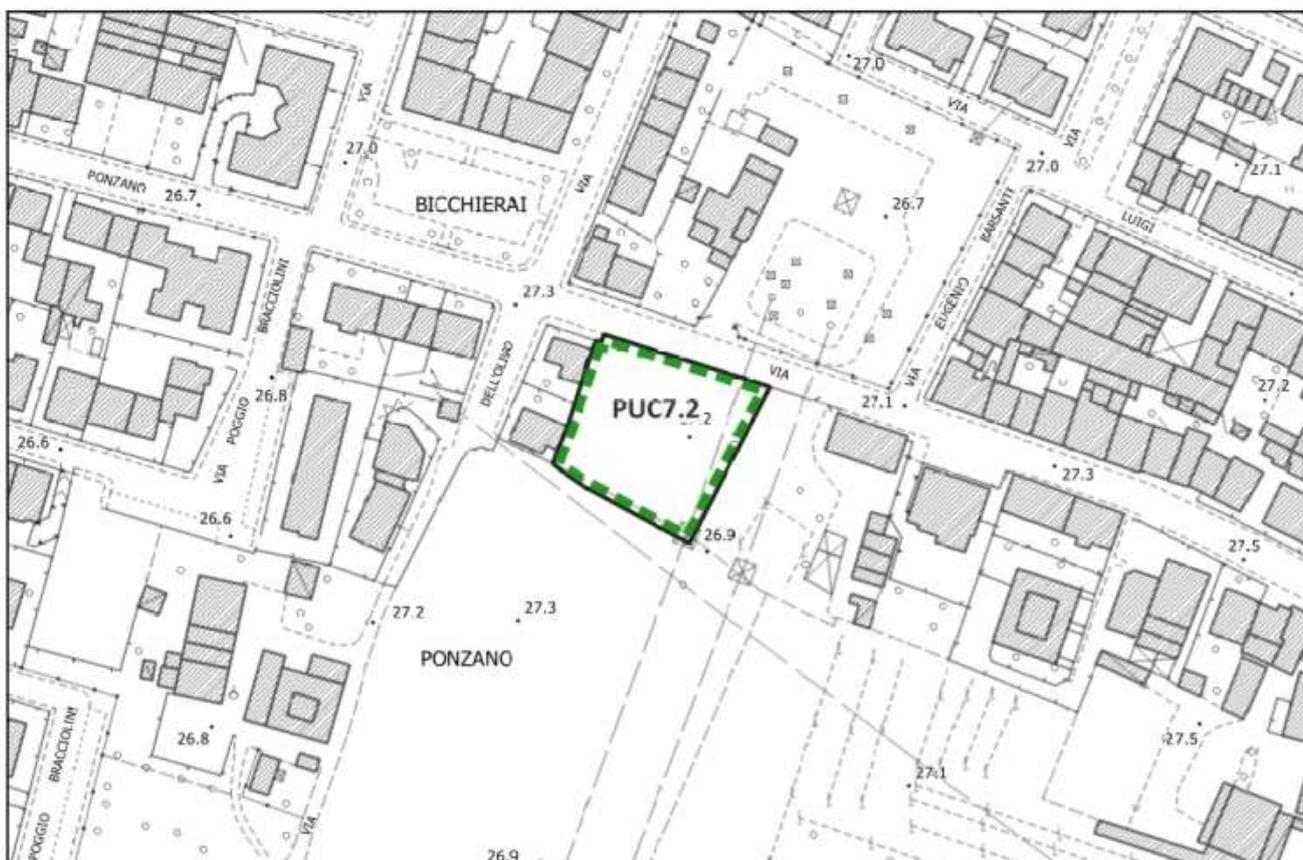
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	af - Area fondiaria per accentrimento edificato
	F2.2A – verde attrezzato di progetto

	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 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):	1.849 mq
Superficie Fondiaria (SF):	932 mq (af)
Superficie Edificabile (SE):	600 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):	1.849 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi Pubblici di progetto (PP2):</i> minimo 360 mq <i>Verde attrezzato di progetto (F2.2A):</i> minimo 500 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 360 mq
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 500 mq

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e del verde attrezzato di progetto (F2.2A) 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* è ammessa all'interno dell'area indicata come "af" nello schema grafico.

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 7.3**, **PUC 7.4** e **PUC 7.5**. 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 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

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*.

PUC 7.3 – Loc. Ponzano – Via Ponzano

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.1, 3.2, 3.7 – Disciplina del territorio urbano



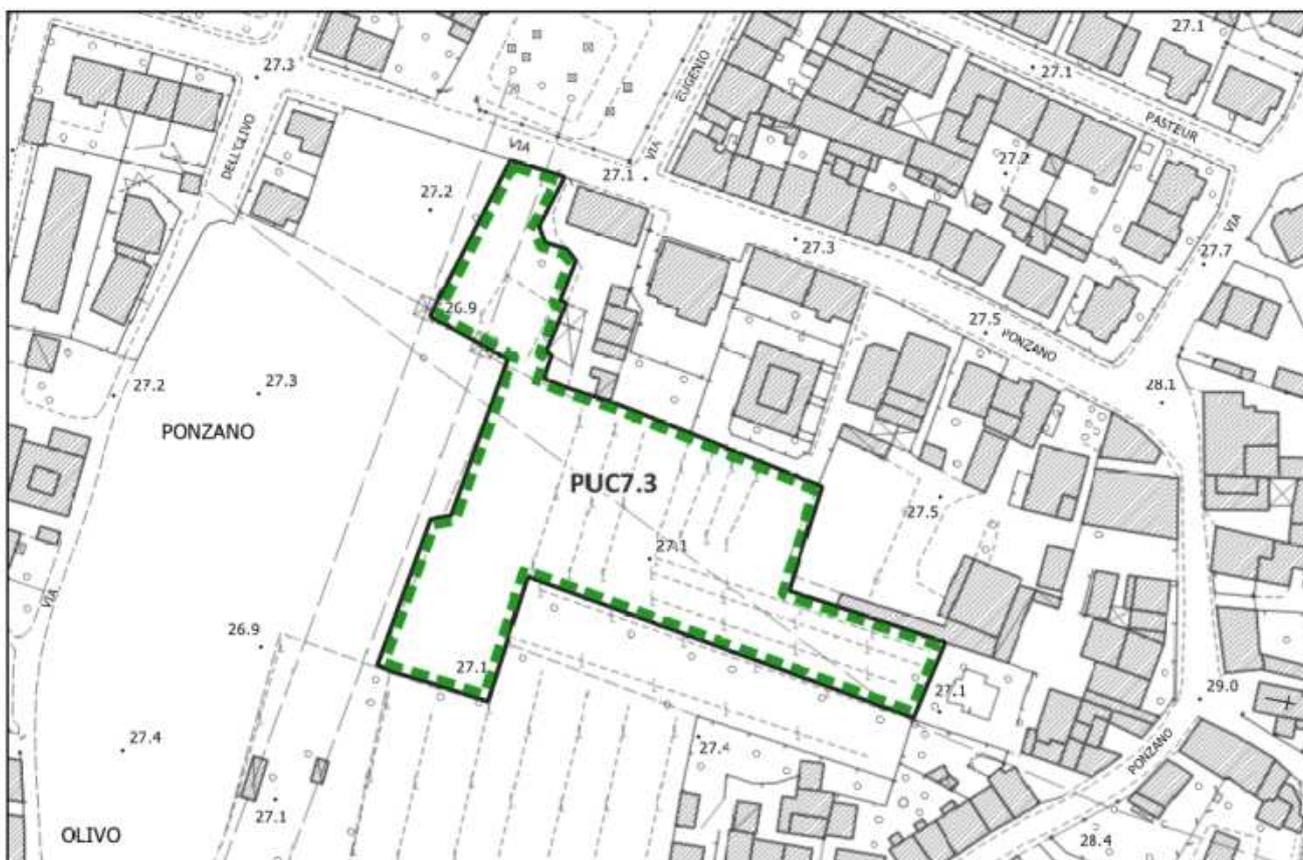
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	af - Area fondiaria per accentrimento edificato
---	---

	F2.2A – verde attrezzato 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 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):	7.737 mq
Superficie Fondiaria (SF):	5.497mq (af)
Superficie Edificabile (SE):	2.400 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):	7.737 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi Pubblici di progetto (PP2):</i> minimo 1.440 mq <i>Verde attrezzato di progetto (F2.2A):</i> minimo 800 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 1.440 mq da individuarsi all'interno del comparto al momento della redazione del PUC;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 800 mq

L'individuazione del verde attrezzato di progetto (F2.2A) 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* è ammessa all'interno dell'area indicata come "af" nello schema grafico.

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 7.4** e **PUC 7.5**. 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 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

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*.

PUC 7.4 – Loc. Ponzano – Via dell’Olivo

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.1, 3.2, 3.7 – Disciplina del territorio urbano

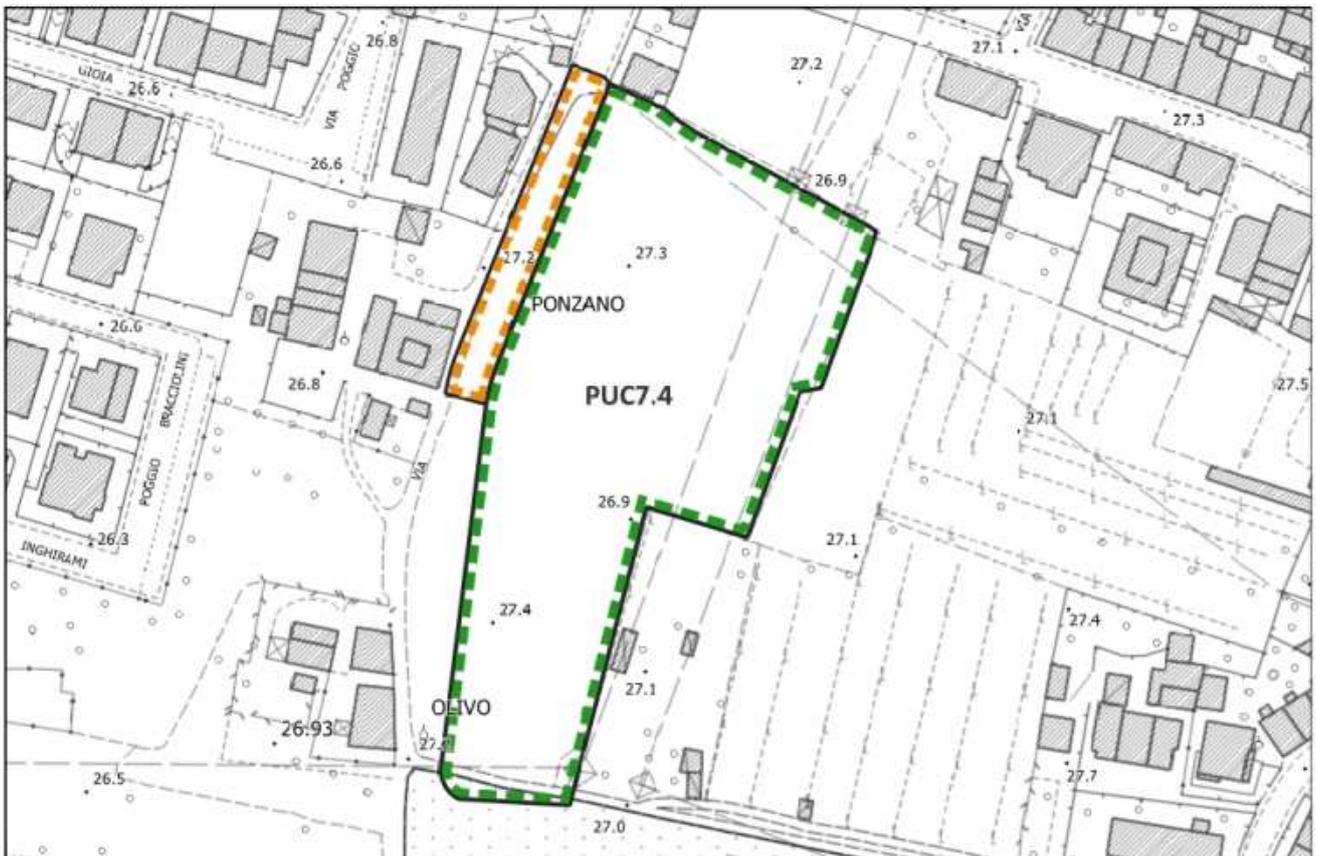


Inquadramento dell’area di intervento – Scala 1:2.000

	af - Area fondiaria per accentrimento edificato		F2.2A – verde attrezzato di progetto
	Viabilità pubblica 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):	11.023 mq
Superficie Fondiaria (SF):	4.823 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):	11.023 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 4.800 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 4.800 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.

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 7.5**. 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.

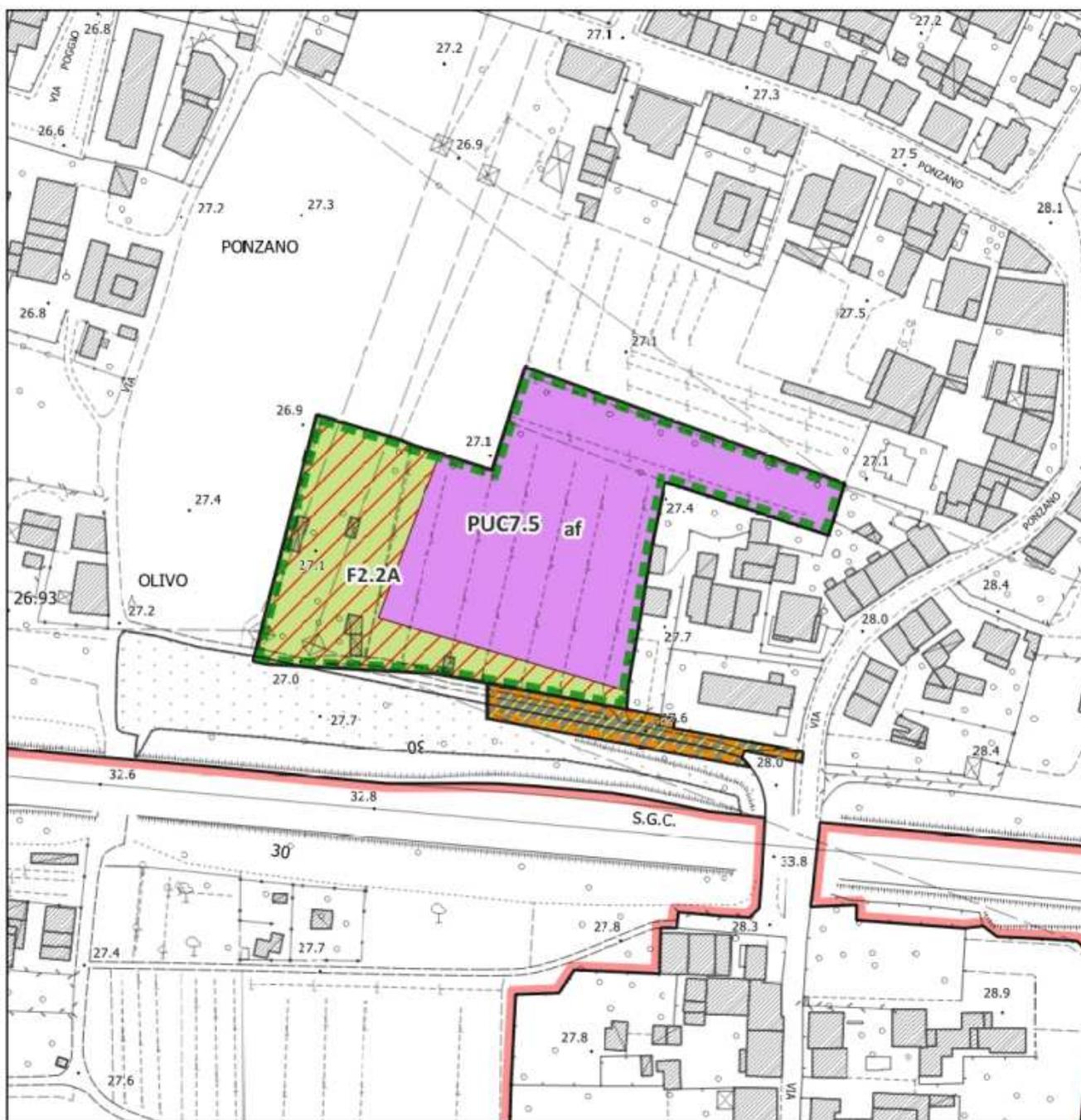
8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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*.

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



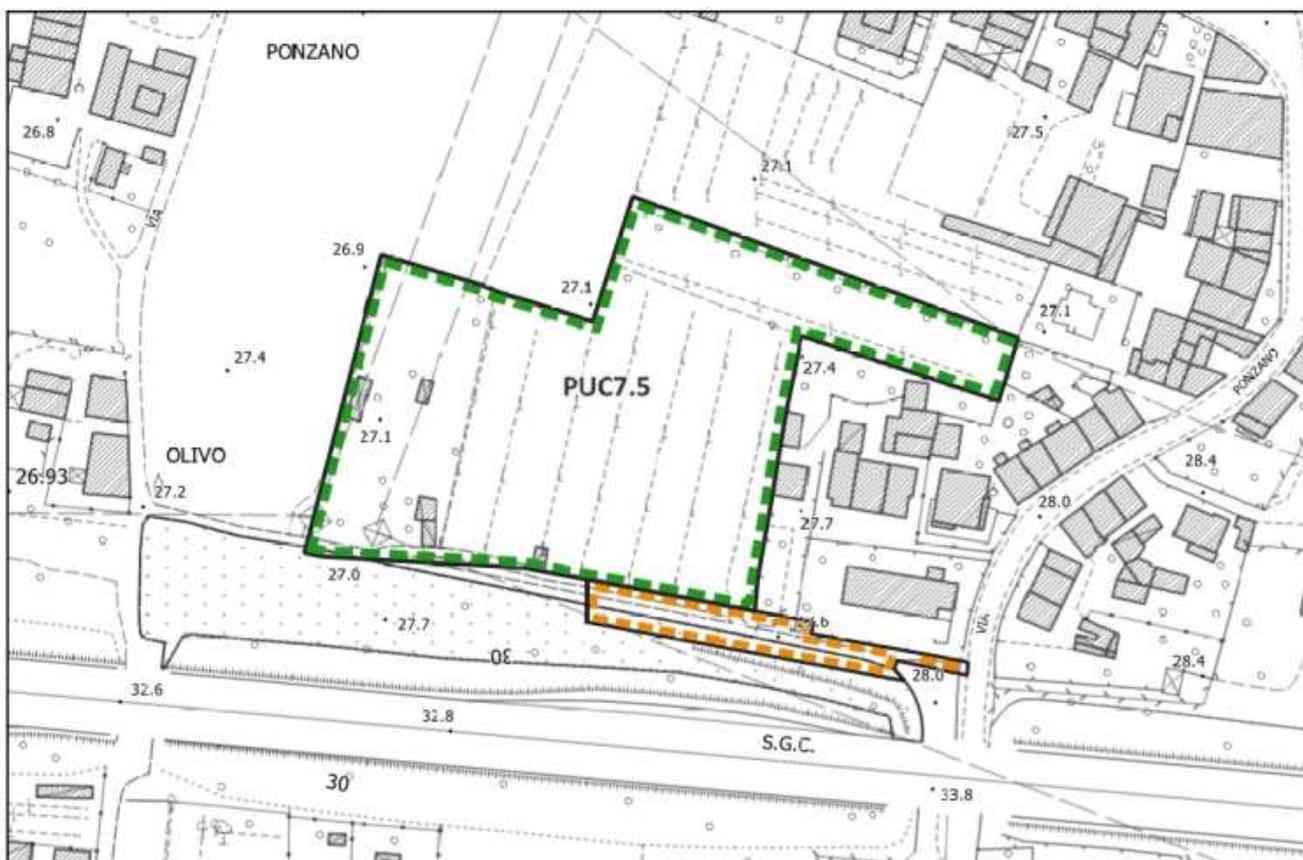
Inquadramento dell’area di intervento – Scala 1:2.000

	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*.

PUC 7.6 – Loc. Empoli – Via Luigi Pirandello

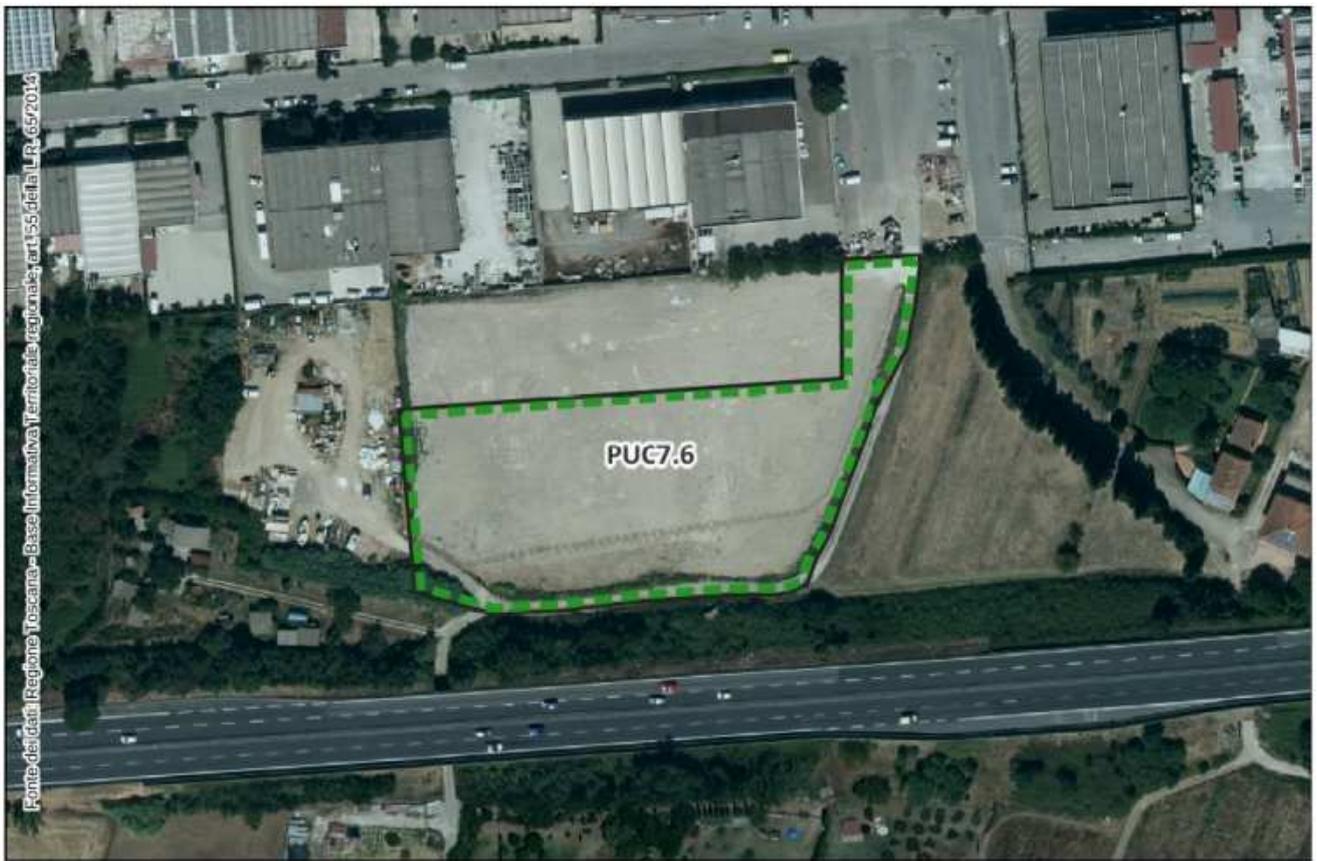
U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.1, 3.9 – Disciplina del territorio urbano



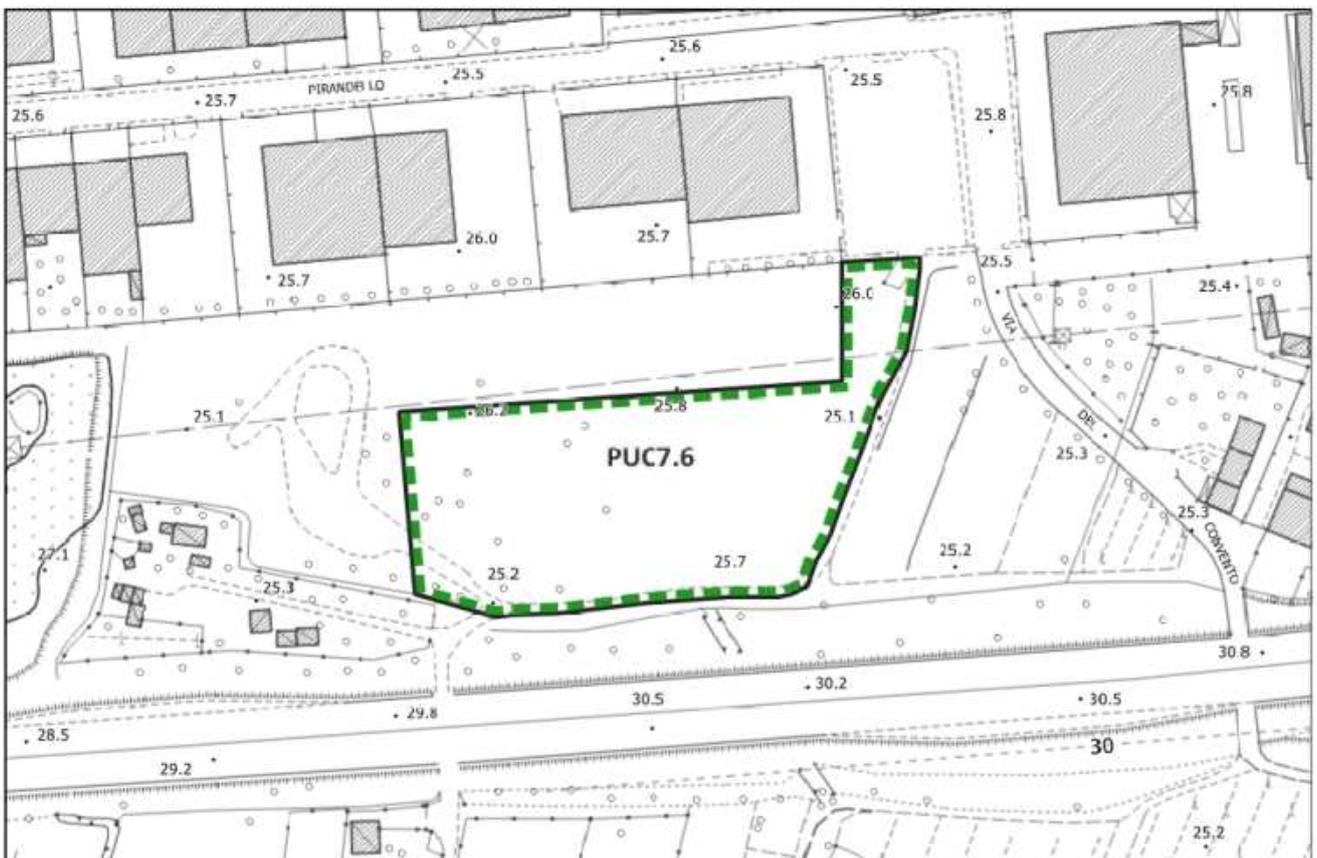
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	af - Area fondiaria per accentramento edificato
---	---

	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 al consolidamento dell'attività esistente di rimessaggio materiali e mezzi posta nell'area produttiva di Carraia.

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 produttivo-artigianale (funzioni F1.1, F1.2, F1.3, F4.2, F4.3, F5.2, F5.3 riportate nella Tabella A delle NTA del PO).

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	6.926 mq
Superficie Fondiaria (SF):	6.352 mq (af)
Superficie Edificabile (SE):	1.000 mq
Indice di Copertura (IC):	50%
Altezza del fronte (HF):	11.0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	65%
Superficie minima d'intervento (SMI):	6.926 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Viabilità pubblica di progetto:</i> da quantificare in sede di convenzione con la Pubblica Amministrazione.

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:

- viabilità pubblica di progetto di raccordo con Via Luigi Pirandello, quale accesso propedeutico alla futura realizzazione dell'infrastruttura viaria indicata dal P.O. come corridoio infrastrutturale. L'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di progetto del PUC.

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La nuova edificazione è ammessa all'interno dell'area indicata come "af" nello schema grafico.

Le aree pertinenziali e i piazzali dell'attività dovranno essere mantenuti prevalentemente permeabili, salvo specifiche condizioni legate all'attività da svolgere.

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

Dovranno essere previsti parcheggi in quantità e tipologia prevista dall'art. 17 delle NTA del PO secondo le diverse destinazioni.

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;
- 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*.

PUC 7.7 – Loc. Empoli – Via Luigi Lazzeri

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.10 – Disciplina del territorio urbano



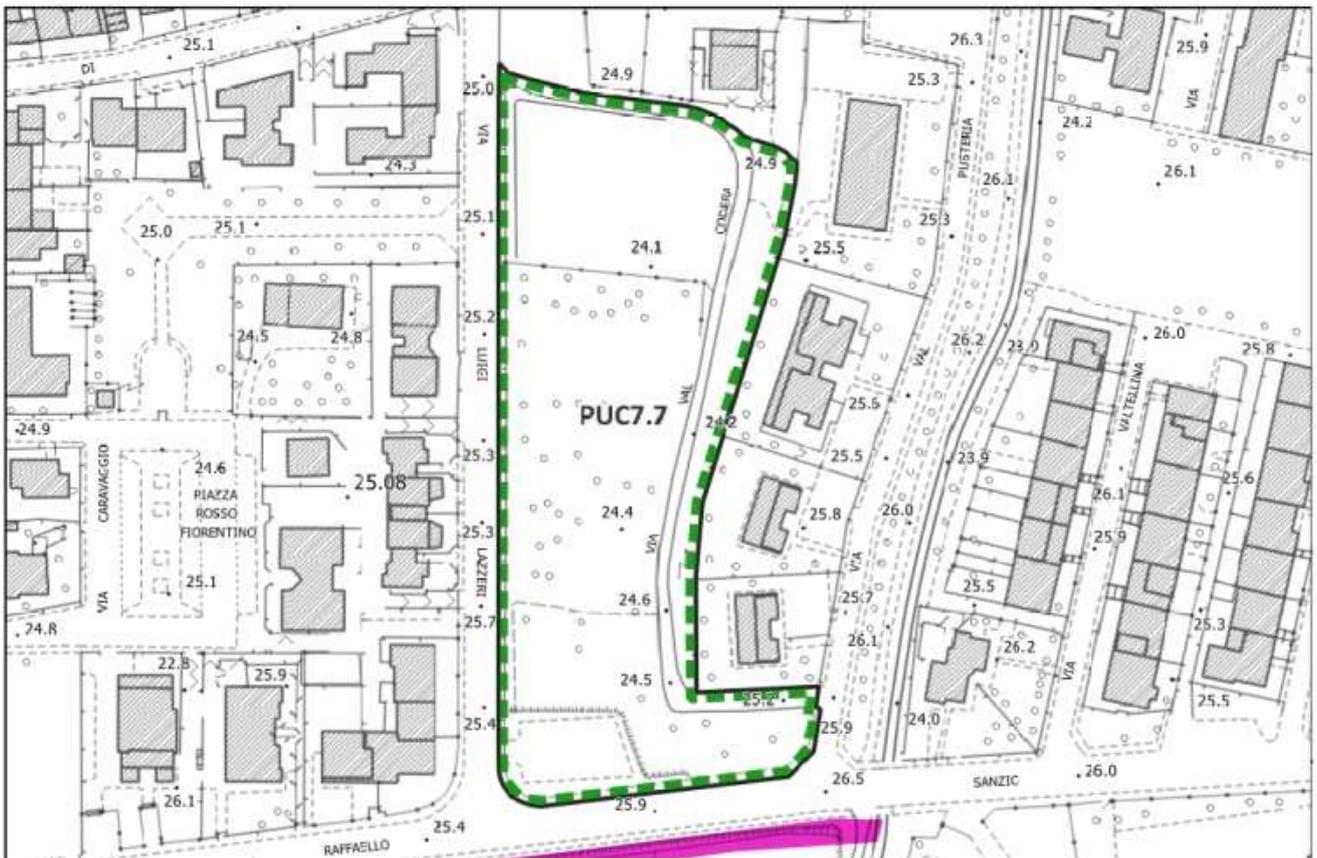
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

	af - Area fondiaria per accentrimento edificato
	Viabilità pubblica esistente

	F2.2A – verde attrezzato di progetto
	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 al completamento del tessuto urbano della località attraverso la riqualificazione di un'area un tempo occupata da edifici oggi demoliti.

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):	12.036 mq
Superficie Fondiaria (SF):	5.002 mq (af)
Superficie Edificabile (SE):	2.800 mq
Indice di Copertura (IC):	40%
Altezza del fronte (HF):	10,50 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	55%
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliari, a schiera, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	12.036 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 5.000 mq

5. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

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

- Parcheggio Pubblico (PP2), di superficie minima pari a 1.400 mq comprensivo del parcheggio esistente il quale dovrà essere sistemato e ampliato secondo un disegno organico;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 5.000 mq, sistemando e riqualificando le aree già di proprietà pubblica al fine di realizzare un corridoio verde che colleghi Via Raffaello Sanzio con Via Luigi Lazzeri.

Dovrà essere mantenuta la viabilità pubblica Via Val Codera. Il PUC potrà valutarne un suo spostamento e/o nuovo tracciato purché mantenga la sua funzionalità e accessibilità pubblica. In tal caso le nuove aree individuate, una volta realizzate, dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

L'individuazione del verde attrezzato di progetto (F2.2A) e 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* è ammessa all'interno dell'area indicata come "af" nello schema grafico.

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.

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 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;

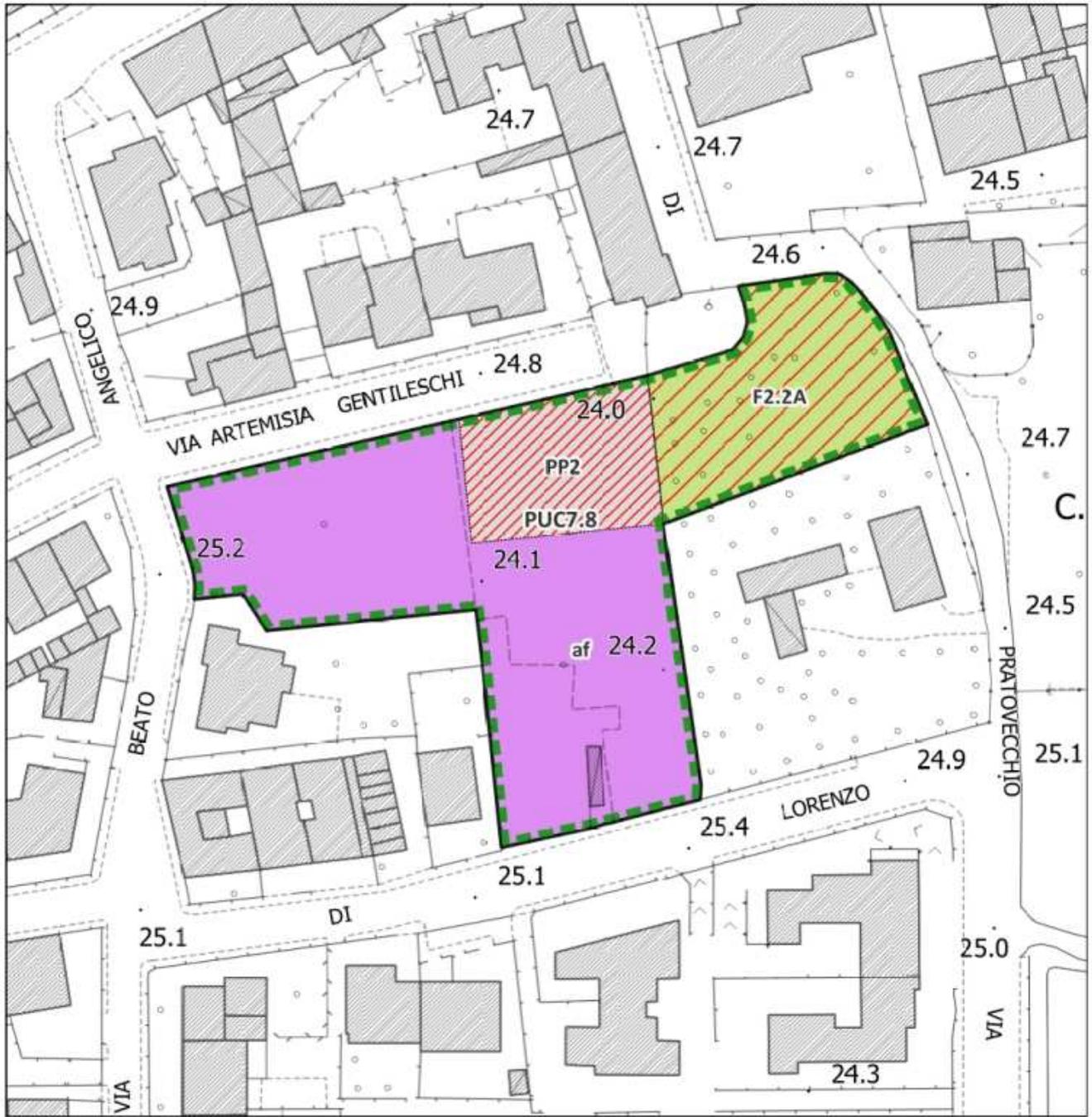
L'intervento potrà inoltre perseguire ulteriori soluzioni NBS sulle restanti aree del comparto e sulla realizzazione dei nuovi edifici, con le finalità di cui al comma 7 dell'articolo 64 delle NTA del PO.

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

PUC 7.8 – Loc. Empoli – Via A. Gentileschi – Via Bicci Di Lorenzo

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.10 – Disciplina del territorio urbano



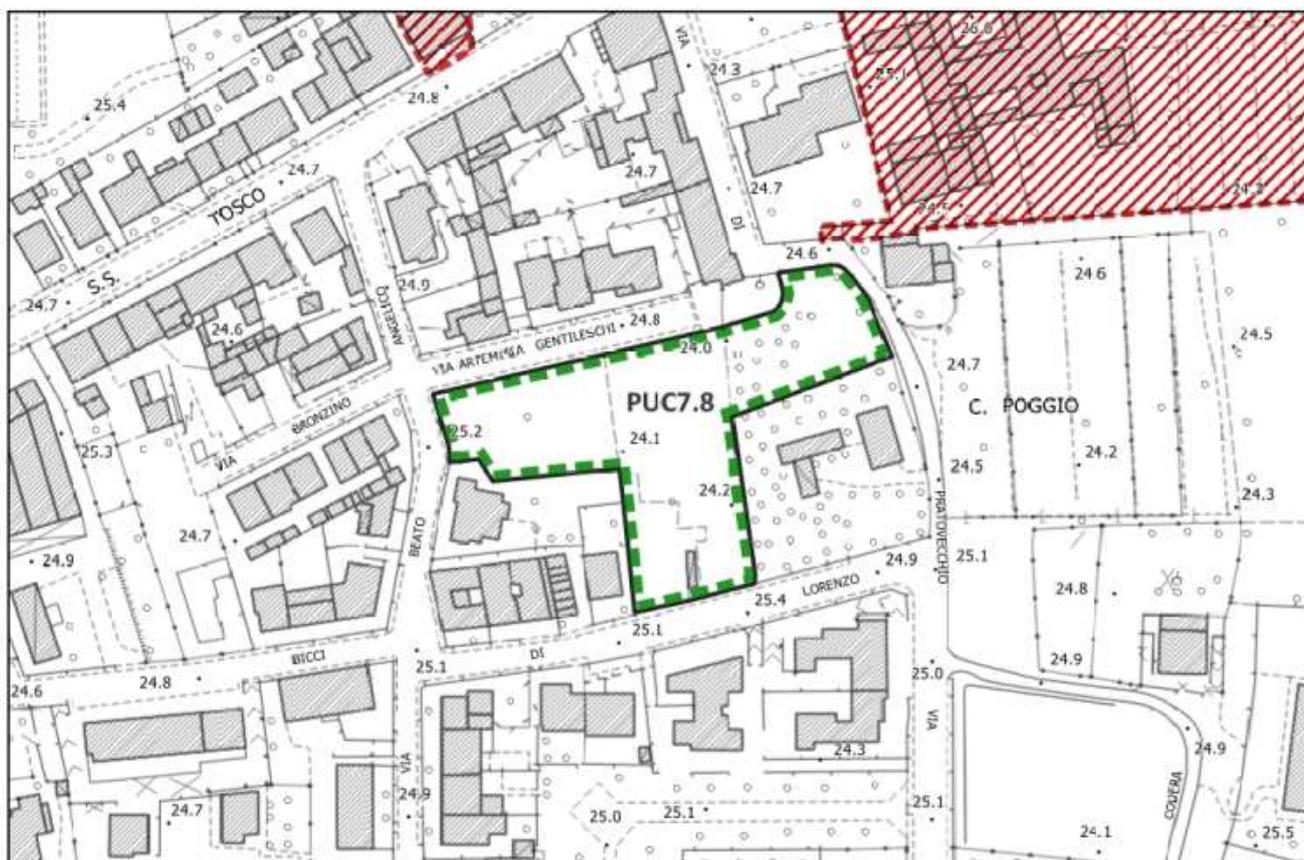
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	PP2 – parcheggio pubblico di progetto

	F2.2A – verde attrezzato di progetto
---	--------------------------------------



Inquadramento Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopia 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.

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):	4.415 mq
Superficie Fondiaria (SF):	2.686 mq (af)
Superficie Edificabile (SE):	1.000 mq
Indice di Copertura (IC):	35 %
Altezza del fronte (HF):	10,50 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	50 %
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliari, a schiera, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	4.415 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi Pubblici di progetto (PP2):</i> minimo 600 mq <i>Verde attrezzato di progetto (F2.2A):</i> minimo 1.000 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 600 mq;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 1.000 mq.

L'individuazione del verde attrezzato di progetto (F2.2A) e 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* è ammessa all'interno dell'area indicata come "af" nello schema grafico.

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.

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 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.

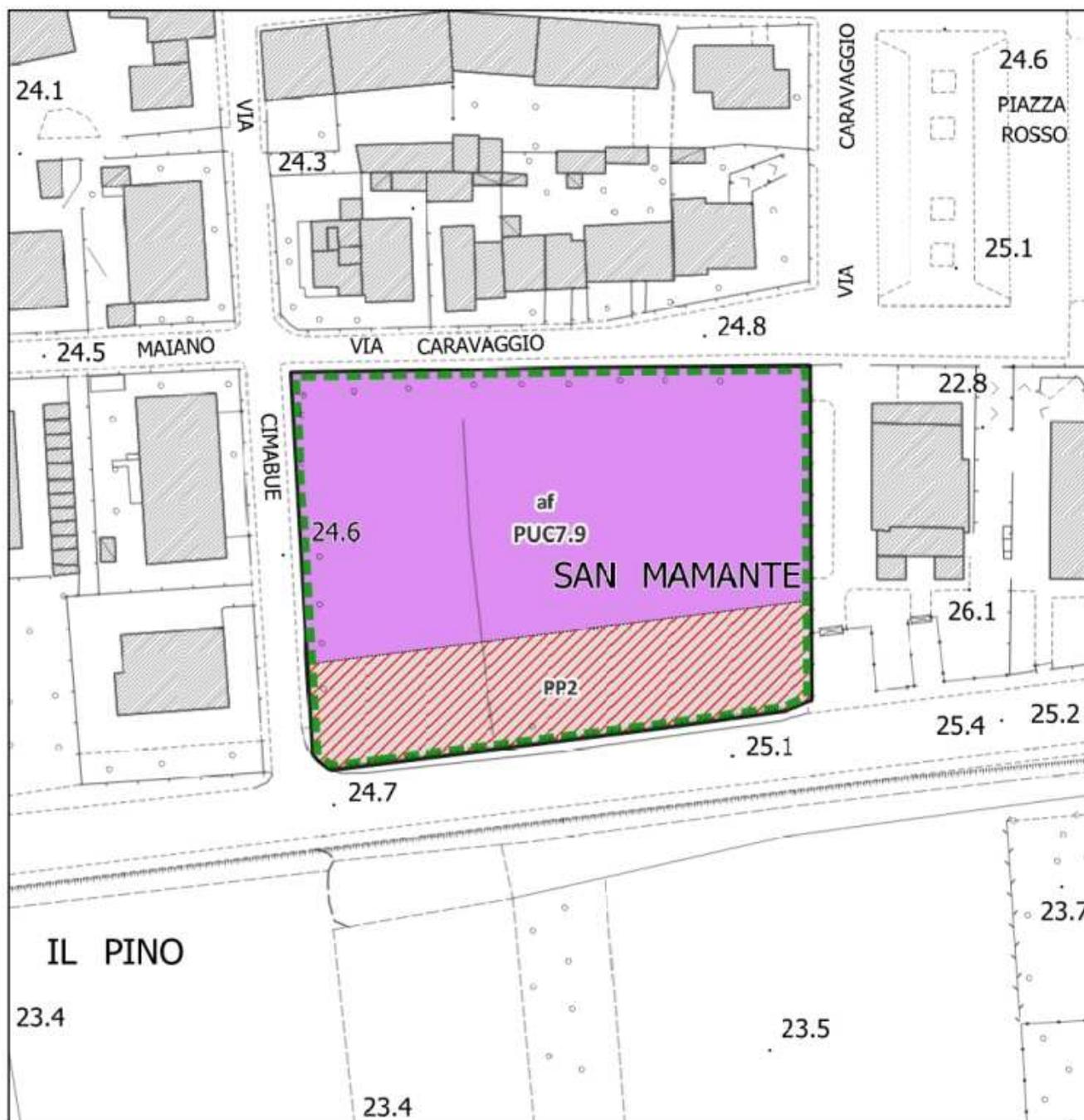
L'intervento potrà inoltre perseguire ulteriori soluzioni NBS sulle restanti aree del comparto e sulla realizzazione dei nuovi edifici, con le finalità di cui al comma 7 dell'articolo 64 delle NTA del PO.

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

PUC 7.9 – Loc. Empoli – Via Caravaggio

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.10 – Disciplina del territorio urbano



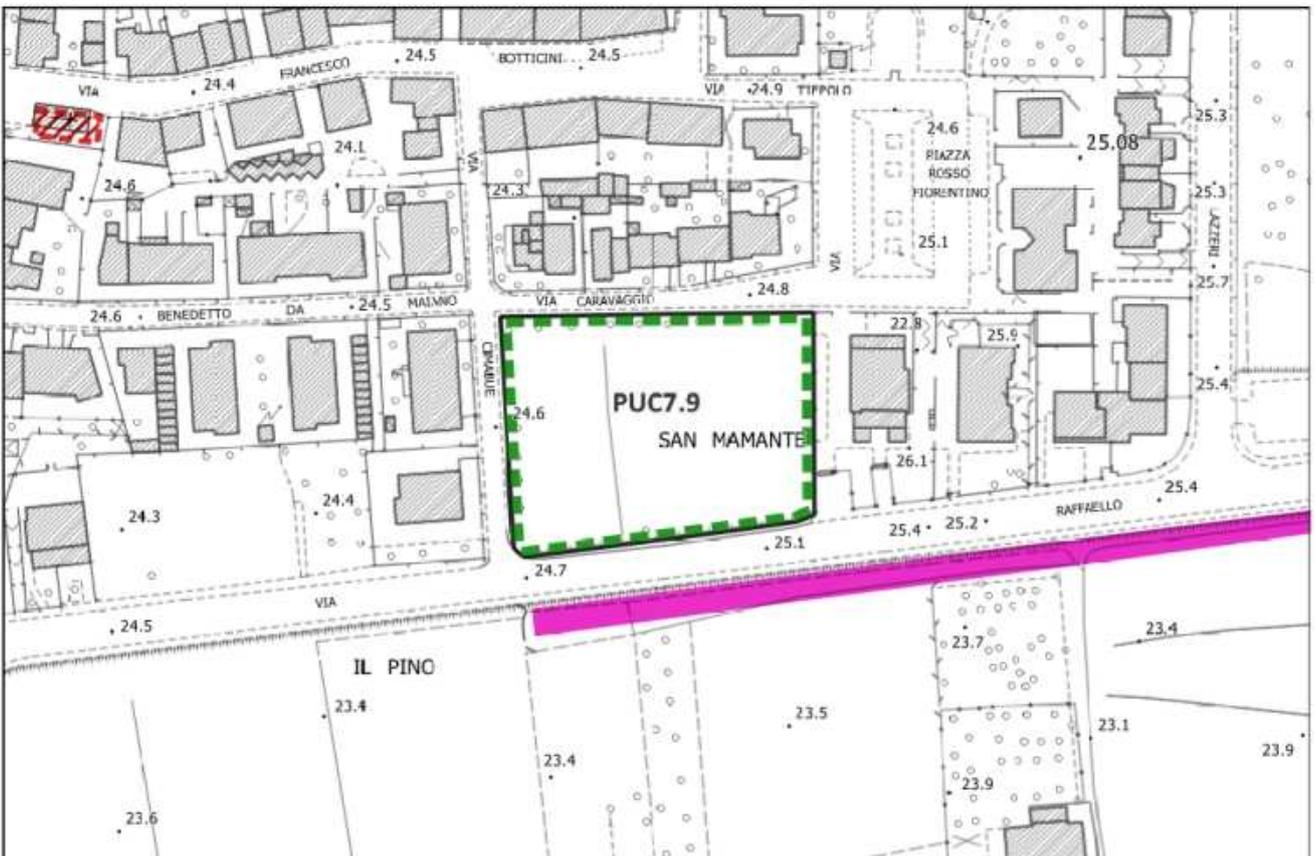
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	af - Area fondiaria per accentrimento edificato
---	---

	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 al completamento del tessuto urbano della località.

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):	4.804 mq
Superficie Fondiaria (SF):	3.428 mq (af)
Superficie Edificabile (SE):	1.200 mq
Indice di Copertura (IC):	35 %
Altezza del fronte (HF):	10,50 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	50 %
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliari, a schiera, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	4.804 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi Pubblici di progetto (PP2):</i> minimo 1.300 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 1.300 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* è ammessa all'interno dell'area indicata come "af" nello schema grafico.

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.

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;
- 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*.

PUC 7.10 – Loc. Empoli – Via Luca Signorelli

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.10 – Disciplina del territorio urbano



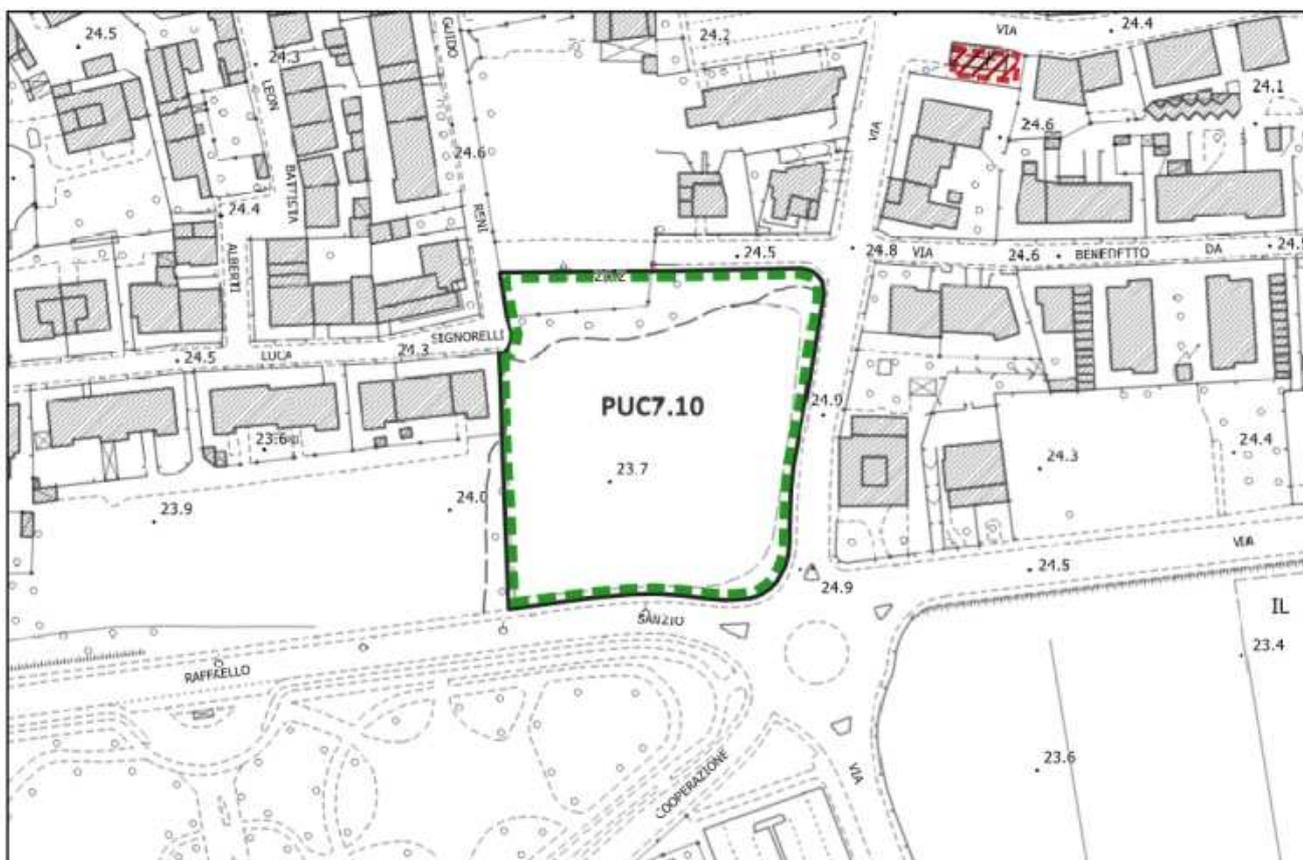
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	F2.2A – verde attrezzato di progetto

	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 al completamento del tessuto urbano della località.

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):	6.770 mq
Superficie Fondiaria (SF):	4190 mq (af)
Superficie Edificabile (SE):	2.000 mq
Indice di Copertura (IC):	35 %
Altezza del fronte (HF):	10,50 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	50 %
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliari, a schiera, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	6.770 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi Pubblici di progetto (PP2):</i> minimo 1.500 mq <i>Verde attrezzato di progetto (F2.2A):</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 1.500 mq;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 900 mq;

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e del verde attrezzato di progetto (F2.2A) 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* è ammessa all'interno dell'area indicata come "af" nello schema grafico.

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.

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 oltre ad una adeguata percorrenza lungo Via Sanzio.

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 e alberature stradali, 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*.

PUC 7.11 – Loc. Empoli – Via Luca Signorelli

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.10 – Disciplina del territorio urbano



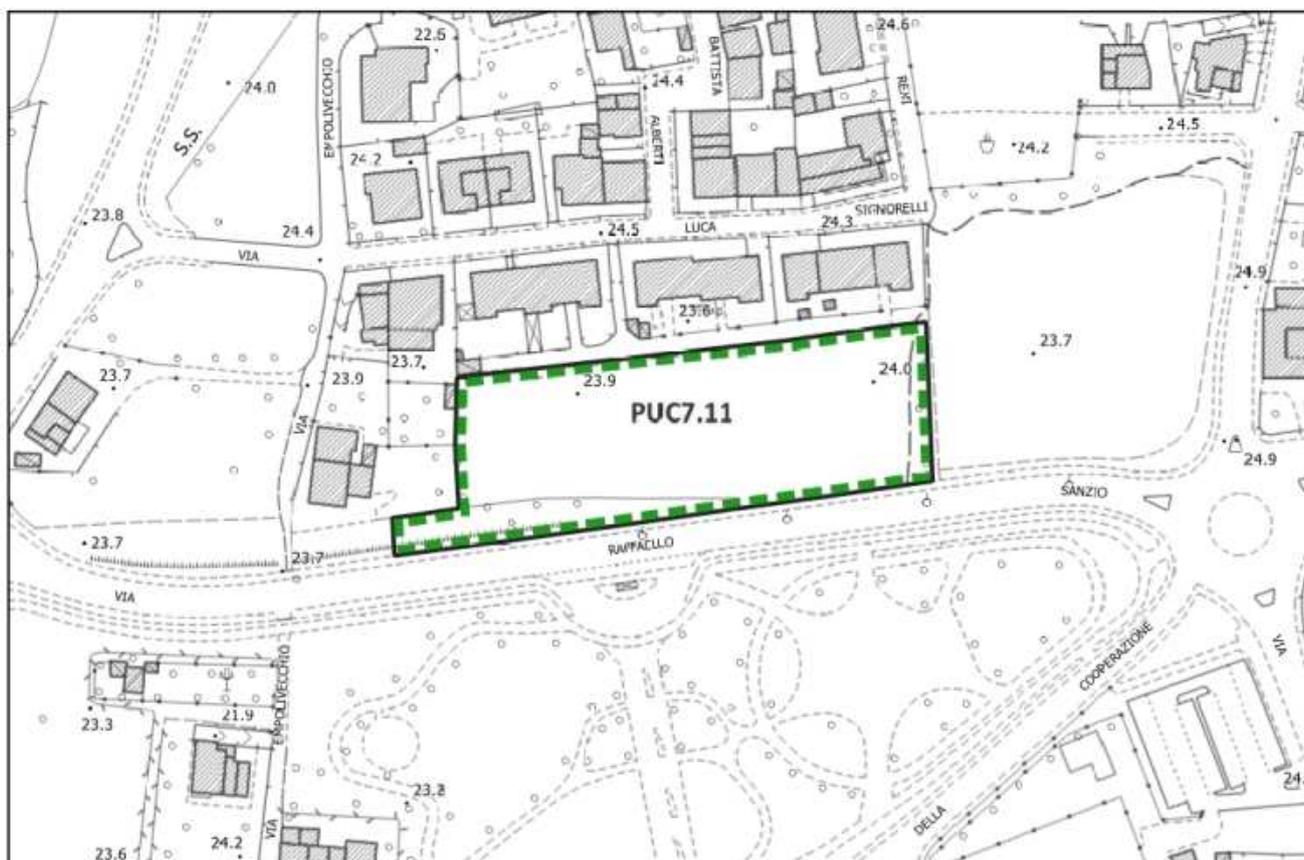
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	af - Area fondiaria per accentrimento edificato
	verde stradale

	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 al completamento del tessuto urbano della località.

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):	5.406 mq
Superficie Fondiaria (SF):	3.763 mq (af)
Superficie Edificabile (SE):	1.500 mq
Indice di Copertura (IC):	35 %
Altezza del fronte (HF):	10,50 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	50 %
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliari, a schiera, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	5.406 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi Pubblici di progetto (PP2):</i> minimo 1.500 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 1.500 mq.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e del verde stradale 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* è ammessa all'interno dell'area indicata come "af" nello schema grafico.

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.

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;
- 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;

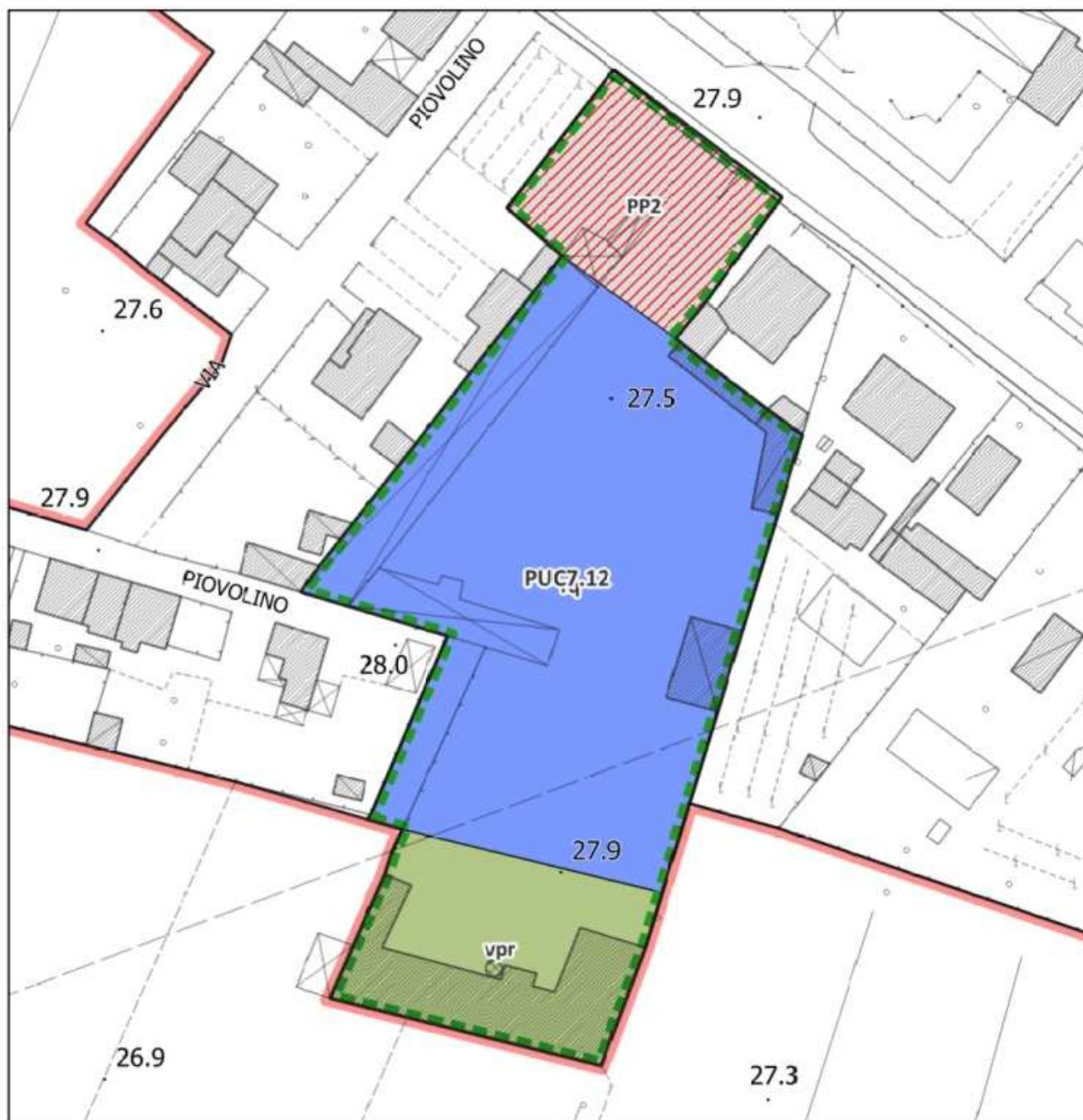
L'intervento potrà inoltre perseguire ulteriori soluzioni NBS sulle restanti aree del comparto e sulla realizzazione dei nuovi edifici, con le finalità di cui al comma 7 dell'articolo 64 delle NTA del PO.

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

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
---	---------------------------------------

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.

PUA_AT 7.1 – Loc. Empoli – Via Serravalle a S. Martino

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.4 – Disciplina del territorio urbano



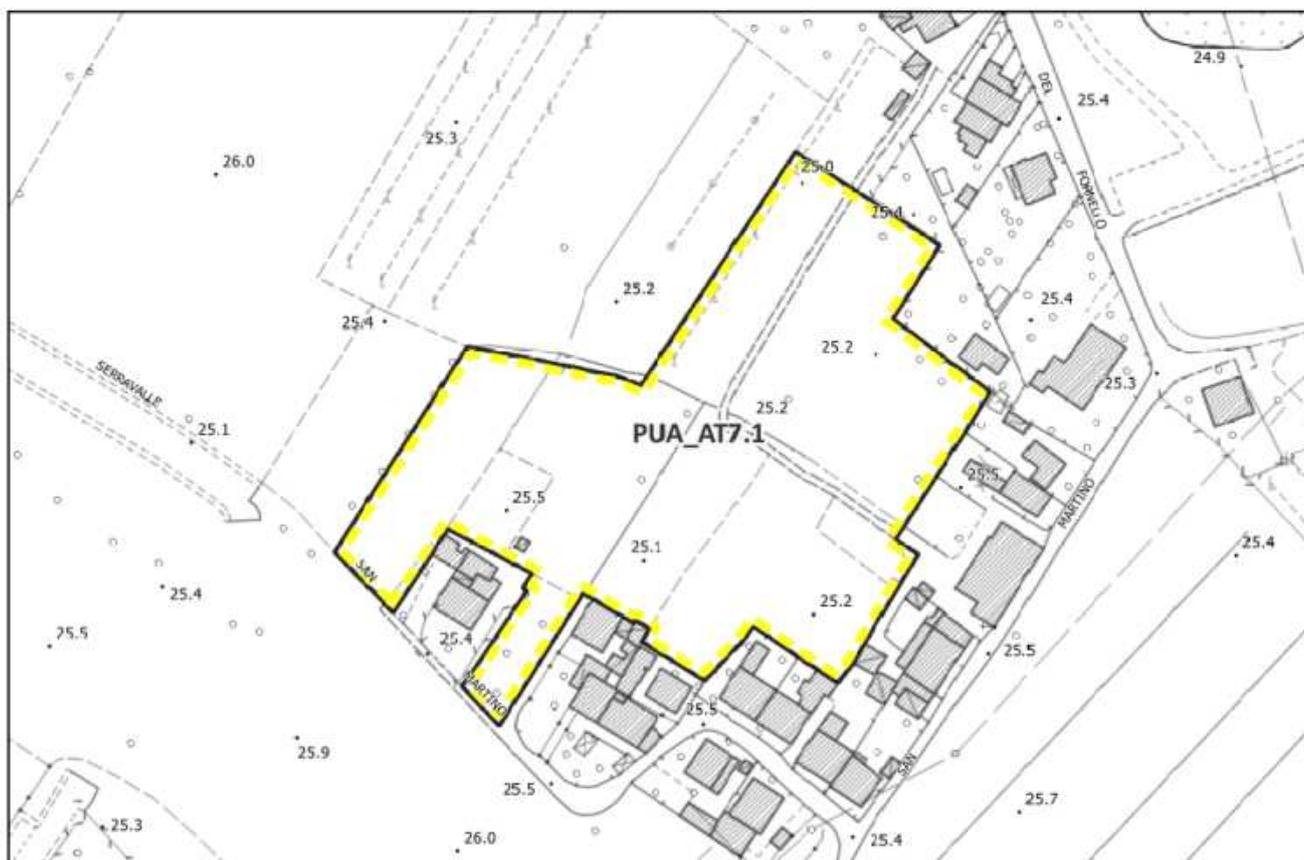
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

	af - Area fondiaria per accentrato edificato
	F2.2A – verde attrezzato di progetto

	Viabilità pubblica e parcheggio pubblico di progetto
---	--



Inquadrimento 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 insediativo della località per ricomporre e completare i tessuti edilizi dell'abitato esistente.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Fino alla vigenza della "Variante al R.U. per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014" approvata con Del. C.C. n.122 del 25/11/2019, sono ammessi gli interventi previsti dalla Scheda Norma **PUA 6.2** riportata nella stessa.

Alla decadenza della Variante al R.U. di cui sopra, si attuano gli interventi previsti dalla presente scheda norma attraverso preventiva approvazione di un Piano Attuativo (PUA), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo quanto disposto dall'art. 107 della L.R. 65/2014 dell'art. 51.1.3 delle NTA.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	12.582 mq
Superficie Fondiaria (SF):	5.803 mq (af)
Superficie Edificabile (SE):	4.023 mq
Indice di Copertura (IC):	30%
Altezza del fronte (HF):	10,50 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	45%
Tipologie edilizie:	Monofamiliare, bifamiliari, a schiera, in linea
Superficie minima d'intervento (SMI):	12.582 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheeggi pubblici di progetto (PP2): 530 mq minimo</i> <i>Verde attrezzato di progetto (F2.2A): 4.500 mq minimo</i> <i>Viabilità pubblica di progetto: da quantificare in sede di Piano Attuativo.</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 530 mq da individuare in sede di redazione del Piano Attuativo;

- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 4.500 mq da collegare a Via San Martino a Serravalle da un percorso pedonale;
- viabilità pubblica di progetto da quantificare in sede di redazione del Piano Attuativo.

L'individuazione del verde attrezzato di progetto (F2.2A), del tracciato della viabilità e parcheggio di progetto è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del Piano Attuativo, 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* è ammessa all'interno dell'area indicata come "af" nello schema grafico.

I nuovi edifici dovranno garantire, attraverso l'applicazione di parametri e tipologie adeguati, un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del contesto circostante, tenendo conto del tessuto edilizio esistente. Inoltre dovrà essere prestata particolare attenzione alla sistemazione delle aree pertinenziali esterne a contatto con le aree agricole.

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 Piano Attuativo 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 Piano Attuativo.

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.

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

PUA_AT 7.2 – Loc. Empoli – Strada Statale 67

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.2, 3.5 – Disciplina del territorio urbano



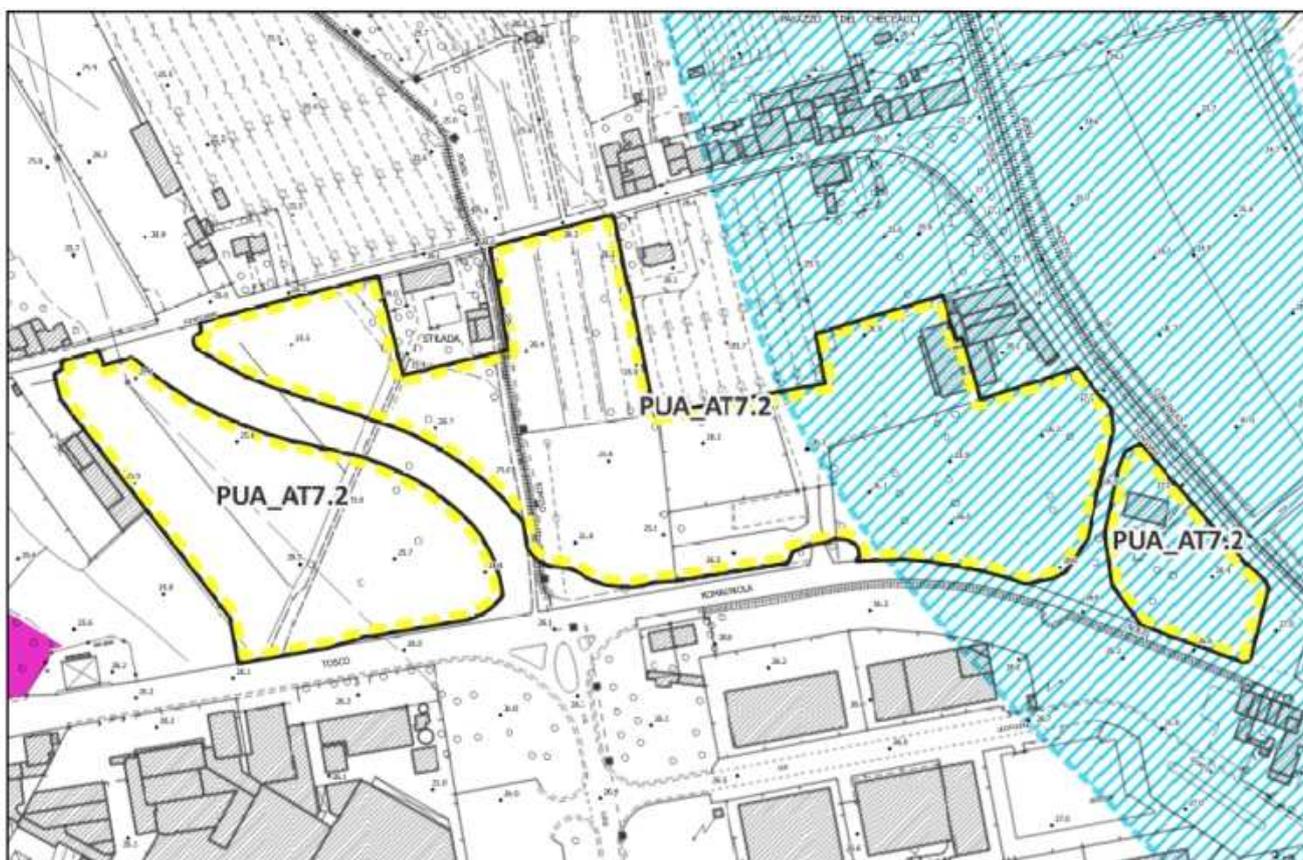
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:4.000

	af - Area fondiaria per accentrato edificato
	PP2 – parcheggio pubblico di progetto
	PP3 – parcheggio privato

	D4 – Ambito commerciale della grande distribuzione
	F2.2A – verde attrezzato di progetto



Inquadramento Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:4.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:4.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento prevede il potenziamento e ampliamento funzionale del complesso commerciale esistente con nuova pianificazione degli spazi pubblici per una più funzionale collocazione e realizzazione di un parco verde lungo Via Serravalle.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni è soggetta alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo (PUA), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo quanto disposto dall'art. 107 della L.R. 65/2014 dell'art. 51.1.3 delle NTA.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è commerciale all'ingrosso, commerciale al dettaglio e medie strutture di vendita, direzionale-servizi.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	70.413 mq
Superficie Fondiaria (SF):	16.038 mq (area af)
Superficie Edificabile (SE):	4.000 mq per destinazione commerciale (<i>nuova edificazione</i>), 500 mq per direzionale-servizi (<i>riuso</i>)
Indice di Copertura (IC):	50 %
Altezza del fronte (HF):	10 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	65 %
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2):</i> 12.600 mq minimo <i>Verde attrezzato di progetto (F2.2A):</i> 11.900 mq minimo

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 12.600 mq, comprensivi delle attuali aree a parcheggio oggetto di alienazione;
- Verde Attrezzato (F2.2A), di superficie minima pari a 11.900.

Il Piano Attuativo e la relativa convenzione dovranno stabilire le modalità di trasferimento delle aree pubbliche finalizzate alla realizzazione dei parcheggi privati e la cessione degli attuali parcheggi privati ai fini dell'individuazione di parcheggi pubblici.

Il Piano Attuativo potrà stabilire una diversa disposizione e ripermimetrazione della aree a parcheggio pubblico e degli spazi a verde pubblico sia esistenti che di progetto, 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

I nuovi edifici derivanti dall'ampliamento funzionale del complesso commerciale esistente, potranno essere realizzati all'interno dell'area indicata nello schema grafico come "af".

È ammessa la demolizione del fabbricato posto nell'area indicata come PP2 nello schema grafico, e sua ricostruzione nell'area "af" con destinazione direzionale-servizi.

La progettazione degli interventi edilizi e degli spazi aperti dovrà perseguire gli indirizzi e obiettivi delle dotazioni di servizi avanzati dovrà essere garantita:

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi ineditati;
- il migliore orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare diretta;
- l'adozione di soluzioni integrate degli impianti tecnologici;
- lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili presenti nell'area di intervento al fine di produrre energia elettrica e termica a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio progettato;
- la realizzazione di sistemi di fognatura dotati di reti separate per la raccolta delle acque reflue e delle acque di origine meteorica, previo eventuale trattamento di prima pioggia. Tale trattamento deve essere sempre previsto nel caso di superfici suscettibili di contaminare le acque;
- l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.

Sugli edifici esistenti situati nella zona D4 individuata nello schema grafico, sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria oltre ad ampliamenti funzionali del 10% della SE esistente per realizzazione di locali tecnici funzionali all'attività esistente; sono altresì ammesse le destinazioni previste dalla presente scheda norma.

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

I parcheggi pubblici e privati dovranno essere arredati con piante nella misura minima di una pianta ogni 50 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno, impiegando materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale per ridurre le superfici impermeabili.

Le aree libere dei parcheggi dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

Le aree a verde attrezzato F2.2A e a parcheggio pubblico PP2 poste a ovest di Via Serravalle dovranno essere realizzate secondo un disegno organico che valorizzi la fruizione dell'area, la permeabilità del suolo e l'impiego

di soluzioni in linea con le “Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions” di cui al successivo paragrafo 7.

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

La suddivisione dello zoning interna all’ambito di trasformazione del Piano Attuativo 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 Piano Attuativo.

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;
- Sistemi di coltivazione a scala urbana e peri-urbana, come orti sociali e food forest, di cui al punto 1.10 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

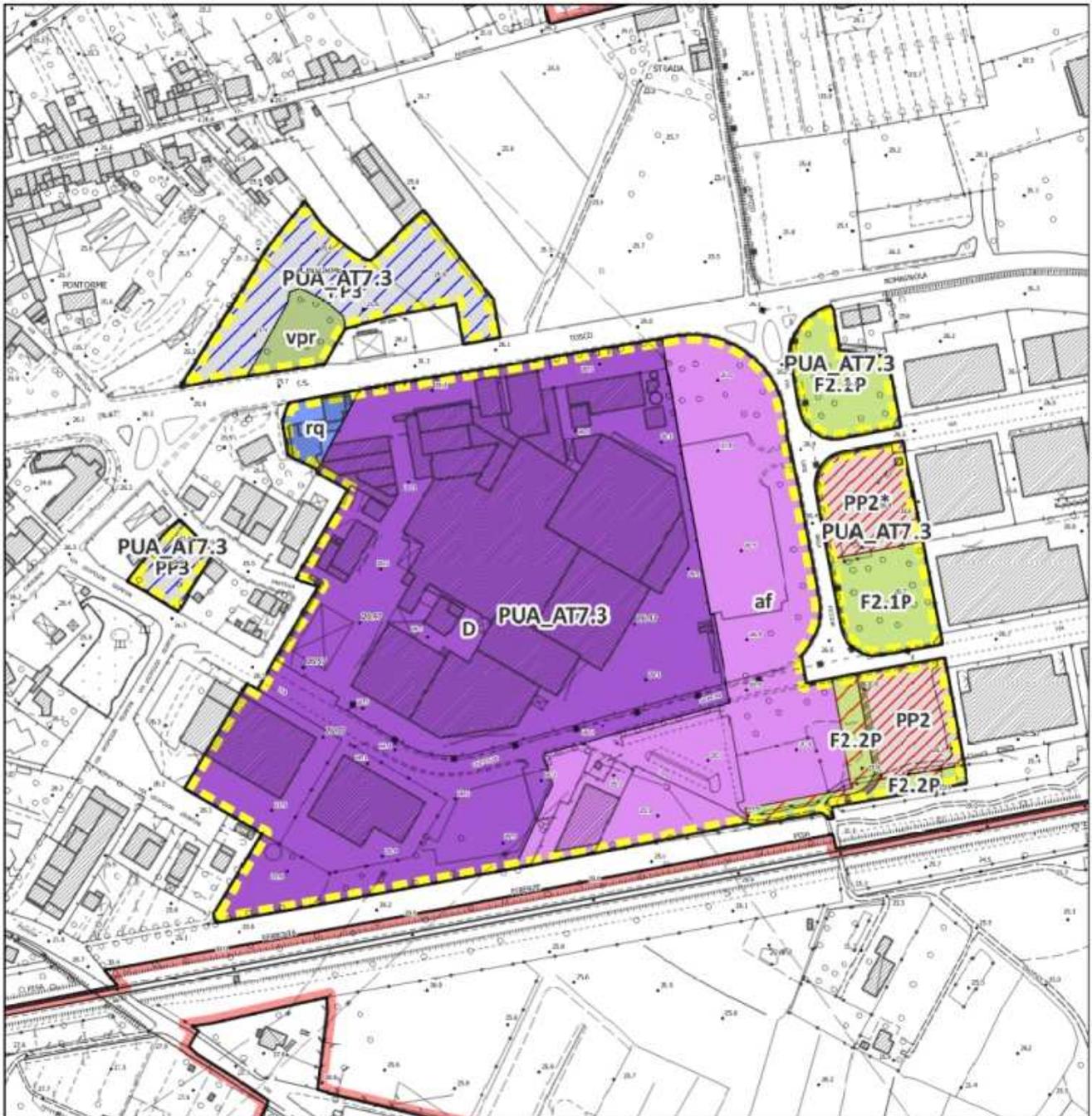
Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto commerciale esistente al fine di evitare l’eccessivo consumo di suolo e la frammentazione dell’area commerciale esistente e tutelando così le visuali che si hanno verso il territorio circostante, in coerenza con l’**obiettivo 1 e 3** della Scheda d’**Ambito 05** del PIT-PPR.

Il Piano Operativo recepisce la proposta di stralcio del Piano Strutturale Intercomunale dell’area boscata ai sensi dell’art. 142, c.1, lett. g, D.Lgs. 42/2004 da sottoporre alla conferenza paesaggistica.

Il nuovo parcheggio pubblico ricadente all’interno dell’area vincola per legge di cui all’art. 142, c.1, lett.c, D.Lgs. 42/2004, 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. Le aree libere dell’area di sosta 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.

PUA_AT 7.3 – Loc. Empoli – Via della Piccola

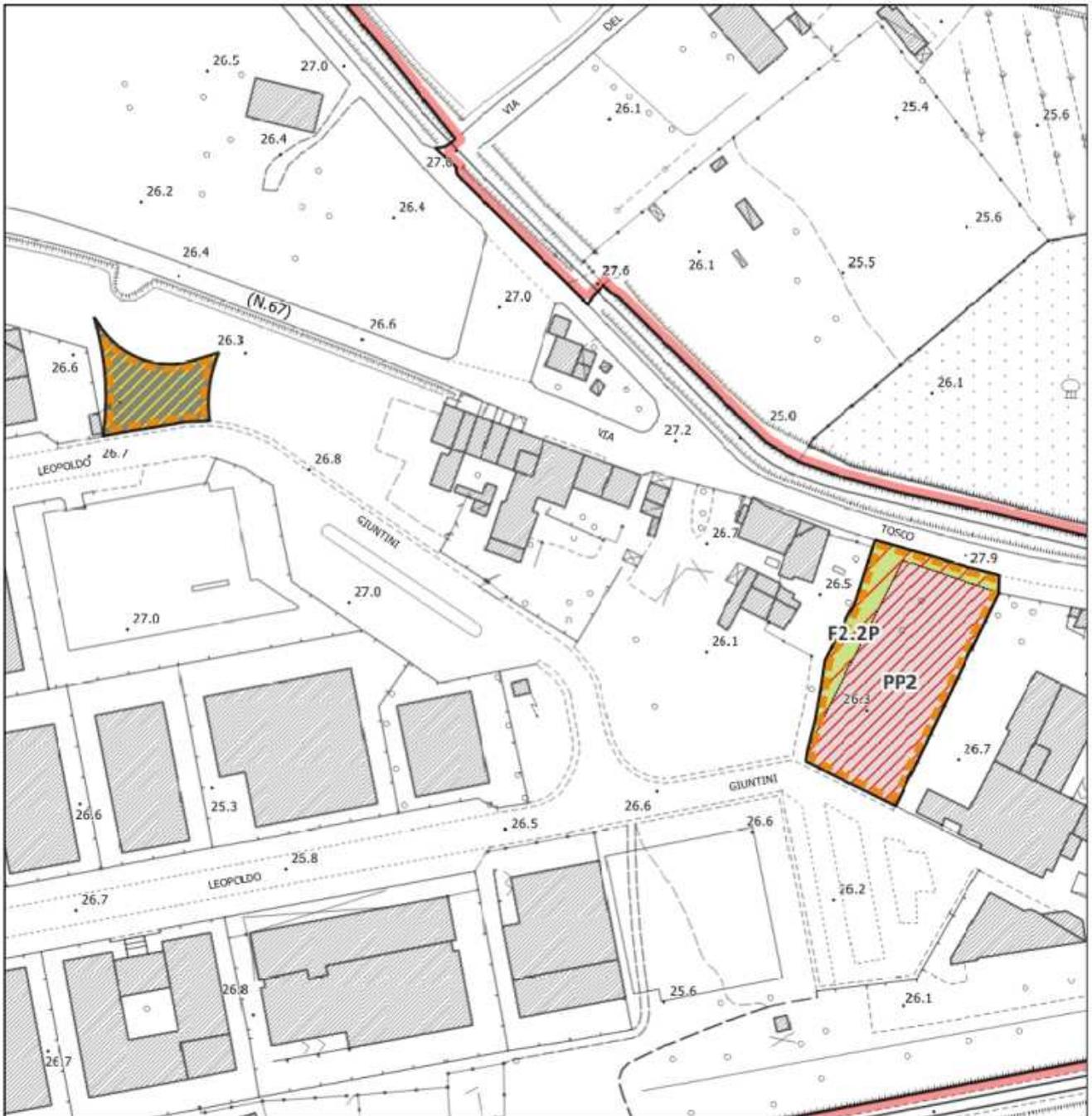
U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.2, 3.5 – Disciplina del territorio urbano



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:4.000

	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	D - Area produttiva specializzata
	F2.1P – verde primario esistente
	PP2 – parcheggio pubblico di progetto
	Viabilità pubblica di progetto

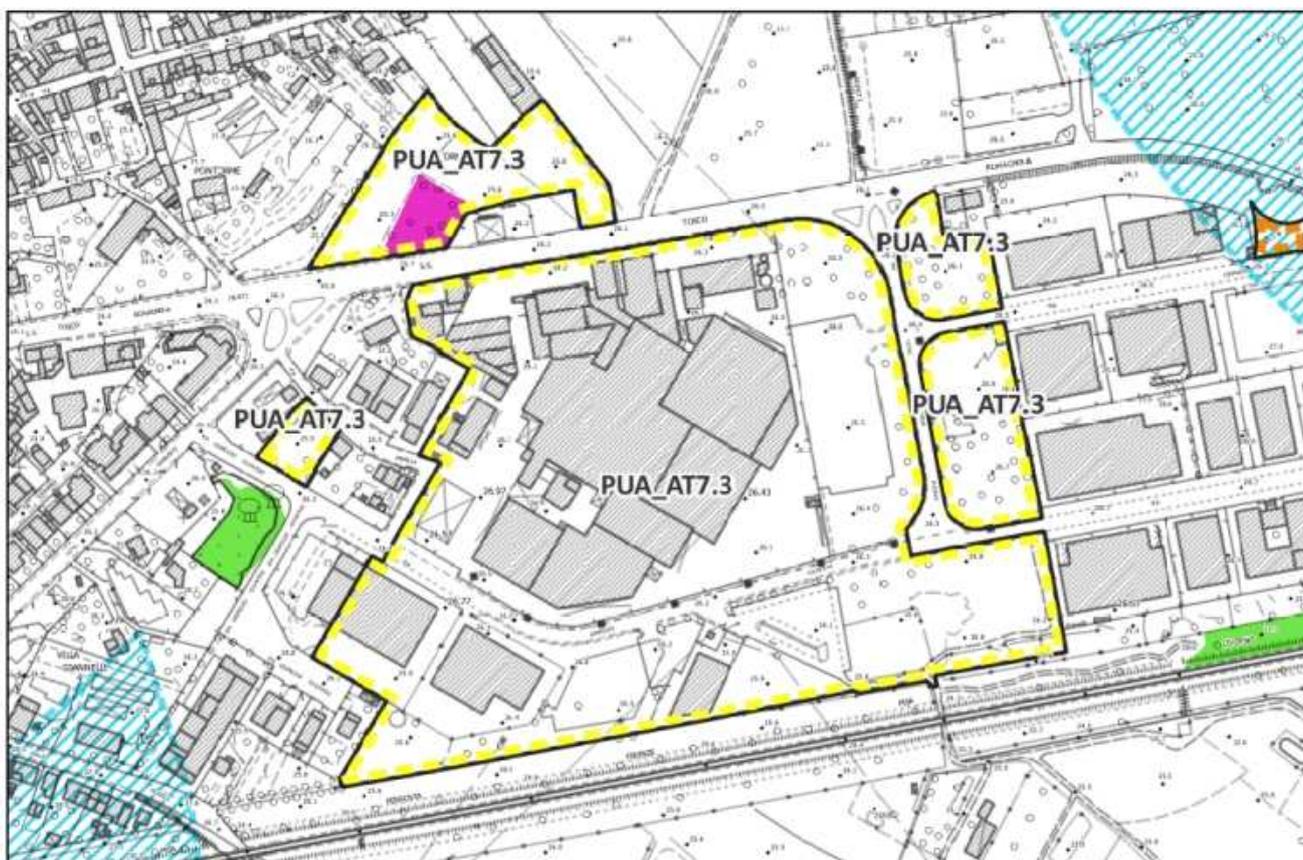
	rq – Area oggetto di riqualificazione e riuso
	vpr – verde privato
	F2.2P – verde primario di progetto
	PP3 – parcheggio privato
	Area extracomparto



Inquadramento dell'area extracomparto – Scala 1:2.000



Inquadramento Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:5.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:5.000



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 prevede il potenziamento dell'attività produttiva specializzata situata nella piattaforma produttiva e per servizi di Pontorme. Congiuntamente all'ampliamento dell'attività, l'intervento prevede la ripianificazione delle aree pubbliche, con la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici, riammagliamenti della viabilità della zona produttiva e ampliamento del Parco di Serravalle.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni è soggetta alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo (PUA), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo quanto disposto dall'art. 107 della L.R. 65/2014 dell'art. 51.1.3 delle NTA.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è produttivo-artigianale (F1.1, F1.2, F1.4, F5.1 di cui alla Tabella A delle NTA del PO), commerciale (di vicinato e all'ingrosso), direzionale – servizio.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Parametri generali

Superficie Territoriale (ST):	139.883 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2): 12.274 mq minimo</i> <i>Verde primario di progetto (F2.2): 2.555 mq minimo</i> <i>Viabilità pubblica di progetto: da quantificare in sede di Piano Attuativo.</i>

Parametri area "D" individuata nello schema grafico

Per la Categoria funzionale industriale e manifatturiera F1.1 interna alla zona "D":

Superficie Fondiaria (SF):	78.665 mq (area D)
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):	0,90
Indice di Copertura (IC):	65 %
Altezza del fronte (HF):	25 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	70 %
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2): 0,05 mq/mq si SF</i> <i>Verde pubblico di progetto (F2.2): 0,05 mq/mq si SF</i>

Per la Categoria funzionale Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza F5.1 interna alla zona "D":

Superficie Fondiaria (SF):	76.198 mq (area D)
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):	0,80
Indice di Copertura (IC):	65 %
Altezza del fronte (HF):	25 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	70 %
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2): 0,05 mq/mq si SF</i> <i>Verde pubblico di progetto (F2.2): 0,05 mq/mq si SF</i>

Parametri area "rq" individuata nello schema grafico

Superficie Fondiaria (SF):	1.413 mq (area rq)
Superficie Edificabile (SE):	Pari all'esistente
Indice di Copertura (IC):	50 %
Altezza del fronte (HF):	7,00 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	65 %

Parametri area "af" individuata nello schema grafico

Superficie Fondiaria (SF):	28.957 mq (area af)
Superficie Edificabile (SE):	15.830 mq
Superficie Coperta (SC):	15.830 mq
Altezza del fronte (HF):	25,00 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	65 %

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 12.274 mq, comprensivi delle attuali aree a parcheggio oggetto di alienazione;
- Raccordo viario tra la rotatoria della S.S. 67 con Via Leopoldo Giuntini; l'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in fase di Piano Attuativo;
- Sistemazione e nuovo tracciato di Via Pratella, nonché sistemazione delle aree a verde primario (F2.2P) per una superficie minima di 2.555 mq; l'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in fase di Piano Attuativo.

Il Piano Attuativo e la relativa convenzione dovranno stabilire le modalità di alienazione delle aree pubbliche finalizzate all'ampliamento dell'area produttiva, la realizzazione dei parcheggi pubblici sulle aree pubbliche e l'alienazione di Via Leopoldo Giuntini per il tratto ricadente all'interno della Scheda Norma.

La convenzione dovrà inoltre stabilire le modalità di attuazione delle opere pubbliche extracomparto situate nell'area produttiva di Pontorme.

L'attuazione dell'intervento è inoltre vincolato alla realizzazione dell'ampliamento del Parco di Serravalle identificato con la Scheda Norma OP7.3. La convenzione del Piano Attuativo dovrà stabilire le modalità di attuazione di tale opera pubblica, che è da intendersi a completo carico del soggetto attuatore, per le spese di esproprio delle aree, per le spese di progettazione, per le spese di realizzazione delle opere, nonché per le spese di trasferimento alla Pubblica Amministrazione.

Il Piano Attuativo potrà stabilire una diversa disposizione e ripermetrazione della aree a parcheggio pubblico e degli spazi a verde pubblico sia esistenti che di progetto, 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

I parcheggi pubblici e privati dovranno essere arredati con piante nella misura minima di una pianta ogni 50 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno, impiegando materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale per ridurre le superfici impermeabili.

Le aree libere dei parcheggi dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

Nell'area a parcheggio pubblico indicata nello schema grafico come "PP2*" è ammessa la realizzazione di un parcheggio pubblico multipiano di altezza fino a 3 piani fuori terra.

Il parcheggio privato PP3 a nord della SS67 dovrà essere realizzato con tecniche di ingegneria ambientale perseguendo le "Linee Guida alla progettazione di Nature Based Solutions" di cui al successivo paragrafo 7.

Dovranno essere mantenute le aree di verde pubblico esistenti indicate come F2.1P e tutelate le alberature esistenti sulle stesse, quali aree verdi funzionali al miglioramento della qualità ambientale della piattaforma produttiva.

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.

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

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che valutino il corretto inserimento paesaggistico e tipologico della trasformazione.

6.1. ELEMENTI PRESCRITTIVI – Zona “D”

Nella zona indicata nello schema grafico come “D” sono ammessi interventi di addizione volumetrica e di nuova edificazione secondo i parametri indicati al paragrafo 4.

Sono consentite per motivate esigenze, fatte salve le disposizioni del Codice Civile e della normativa di settore in materia di distanza tra edifici, e purché non costituiscano pericolo per la pubblica incolumità:

- la costruzione sul confine, o a distanza inferiore di 5 m, con spazi pubblici comunali;
- nel rispetto di quanto previsto dal comma 4 dell’art.140 della L.R. 65/2014, distanze tra pareti finestrate inferiori a 10 metri per nuovi corpi di fabbricato, in ampliamento all’impianto produttivo, il cui uso non preveda la presenza continuativa di persone (come esempio non esaustivo: vani tecnici, magazzini, cabine per impianti a rete). Tale deroga di distanza è ammessa solo tra edifici che presentino entrambi questa caratteristica.

All’interno degli edifici esistenti è ammessa l’attività di mostra museale legata ai prodotti dell’attività.

6.2. ELEMENTI PRESCRITTIVI – Zona “rq”

E’ ammesso il recupero dei volumi esistenti, anche con demolizione e ricostruzione, a destinazione direzionale-servizi e commerciale.

6.3. ELEMENTI PRESCRITTIVI – Zona “af”

La *nuova edificazione* è ammessa all’interno dell’area indicata come “af” nello schema grafico con destinazioni d’uso produttivo-artigianale. E’ ammessa la demolizione e ricostruzione degli eventuali edifici esistenti nell’area.

La progettazione degli interventi edilizi e degli spazi aperti dovrà perseguire gli indirizzi e obiettivi delle dotazioni di servizi avanzati simili ai modelli APEA, e dovrà essere garantita:

- l’integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi ineditati;
- il migliore orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare diretta;
- l’adozione di soluzioni integrate degli impianti tecnologici;
- lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili presenti nell’area di intervento al fine di produrre energia elettrica e termica a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell’organismo edilizio progettato;
- la realizzazione di sistemi di fognatura dotati di reti separate per la raccolta delle acque reflue e delle acque di origine meteorica, previo eventuale trattamento di prima pioggia. Tale trattamento deve essere sempre previsto nel caso di superfici suscettibili di contaminare le acque;
- l’utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l’inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l’integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d’alto.

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 o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, di cui al punto 1.4 delle NBS;
- Sistemi di coltivazione a scala urbana e peri-urbana, come orti sociali e food forest, di cui al punto 1.10 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

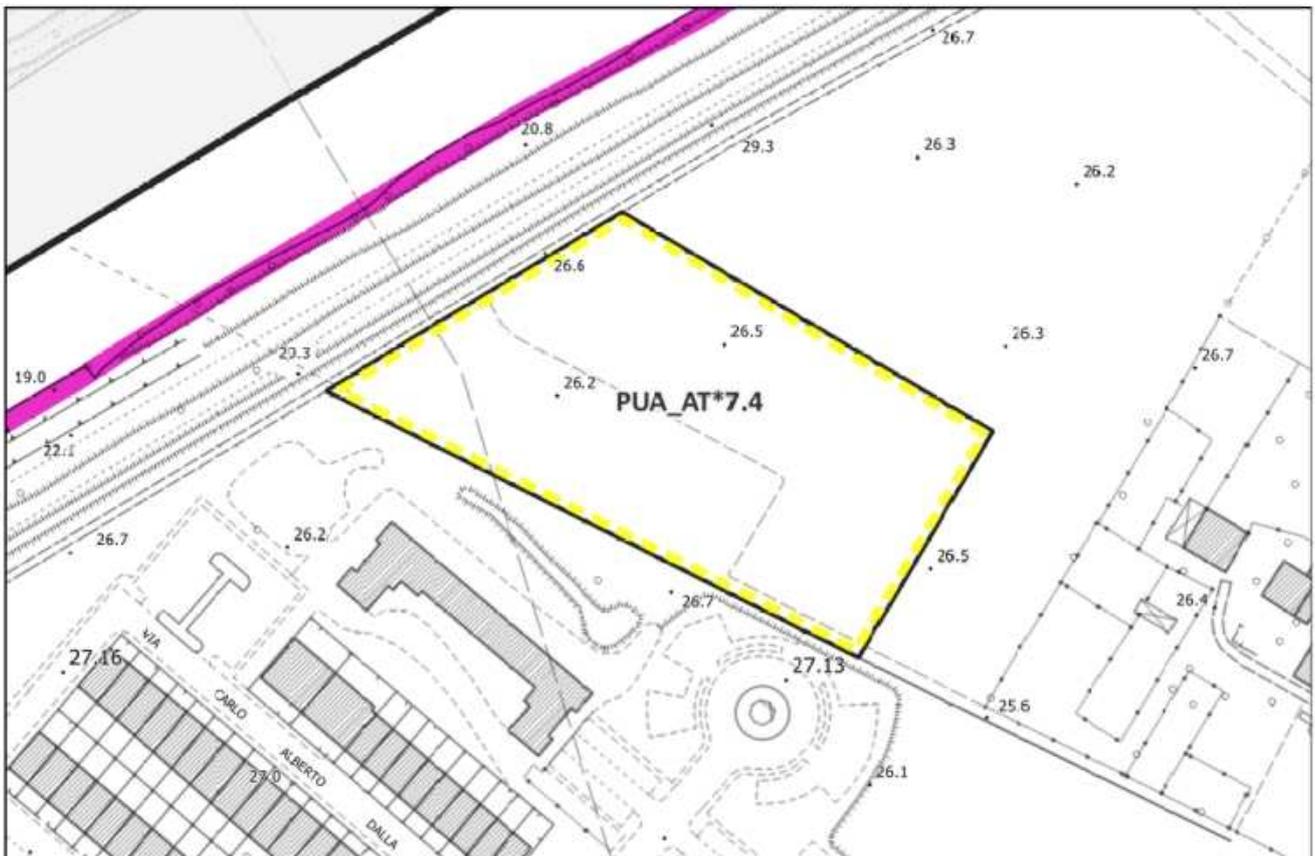
Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto produttivo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione della piattaforma produttiva esistenti e tutelando così le visuali che si hanno verso il territorio circostante, in coerenza con l'**obiettivo 1 e 3** della Scheda d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Il Piano Operativo recepisce la proposta di stralcio del Piano Strutturale Intercomunale dell'area boscata ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. g, D.Lgs. 42/2004 da sottoporre alla conferenza paesaggistica.

Il nuovo parcheggio pubblico ricadente all'interno dell'area vincola per legge di cui all'art. 142, c.1, lett.c, Dl.Lgs. 42/2004, 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. Le aree libere dell'area di sosta 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.



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 recepisce la strategia **14** del P.S.I.C.T., volta alla realizzazione di una attrezzatura di interesse generale territoriale: RSA.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Fino alla vigenza della "Variante al R.U. per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014" approvata con Del. C.C. n.122 del 25/11/2019, sono ammessi gli interventi previsti dalla Scheda Norma **PUA 6.9** riportata nella stessa.

Alla decadenza della Variante al R.U. di cui sopra, si attuano gli interventi previsti dalla presente scheda norma attraverso preventiva approvazione di un Piano Attuativo (PUA), esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo quanto disposto dall'art. 107 della L.R. 65/2014 dell'art. 51.1.3 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è servizi socio-assistenziali (RSA).

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie Territoriale (ST):	10.020 mq
Superficie area per attrezzature (FT3.2):	6.038 mq
Superficie Edificabile (SE):	3.000 mq
Indice di Copertura (IC):	50 %
Altezza del fronte (HF):	11,0 ml
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros):	65 %
Superficie minima d'intervento (SMI):	10.020 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2): 475 mq minimo</i> <i>Viabilità pubblica di progetto: da quantificare in sede di Piano Attuativo.</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 475 mq;
- viabilità pubblica di progetto da quantificare in sede di redazione del Piano Attuativo.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e del tracciato della viabilità di progetto è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del Piano Attuativo, 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* è ammessa all'interno dell'area indicata come "**FT3.2**" nello schema grafico. Gli edifici realizzati dovranno avere tipologie edilizie coerenti con il contesto e che non siano fuori scala o incoerenti rispetto allo stesso.

E' prescritta una distanza minima dell'edificato dall'Arno di m. 40;

Prestare particolare attenzione al sistema degli accessi dalla strada, ai parcheggi e all'arredo urbano delle parti prospicienti alla piazza circolare prevista dal Piano di zona, in modo da dare un'immagine la più qualificata possibile alle attività commerciali che vi si affacciano.

Realizzare le "Aree a verde privato" con valenza "Aree verdi" per la salvaguardia ai corsi d'acqua, come localizzate dalla presente Scheda Norma. L'area dovrà avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale e fluviale in cui si inserisce il comparto, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

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.

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 la destinazione ammessa.

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

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

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.

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

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;

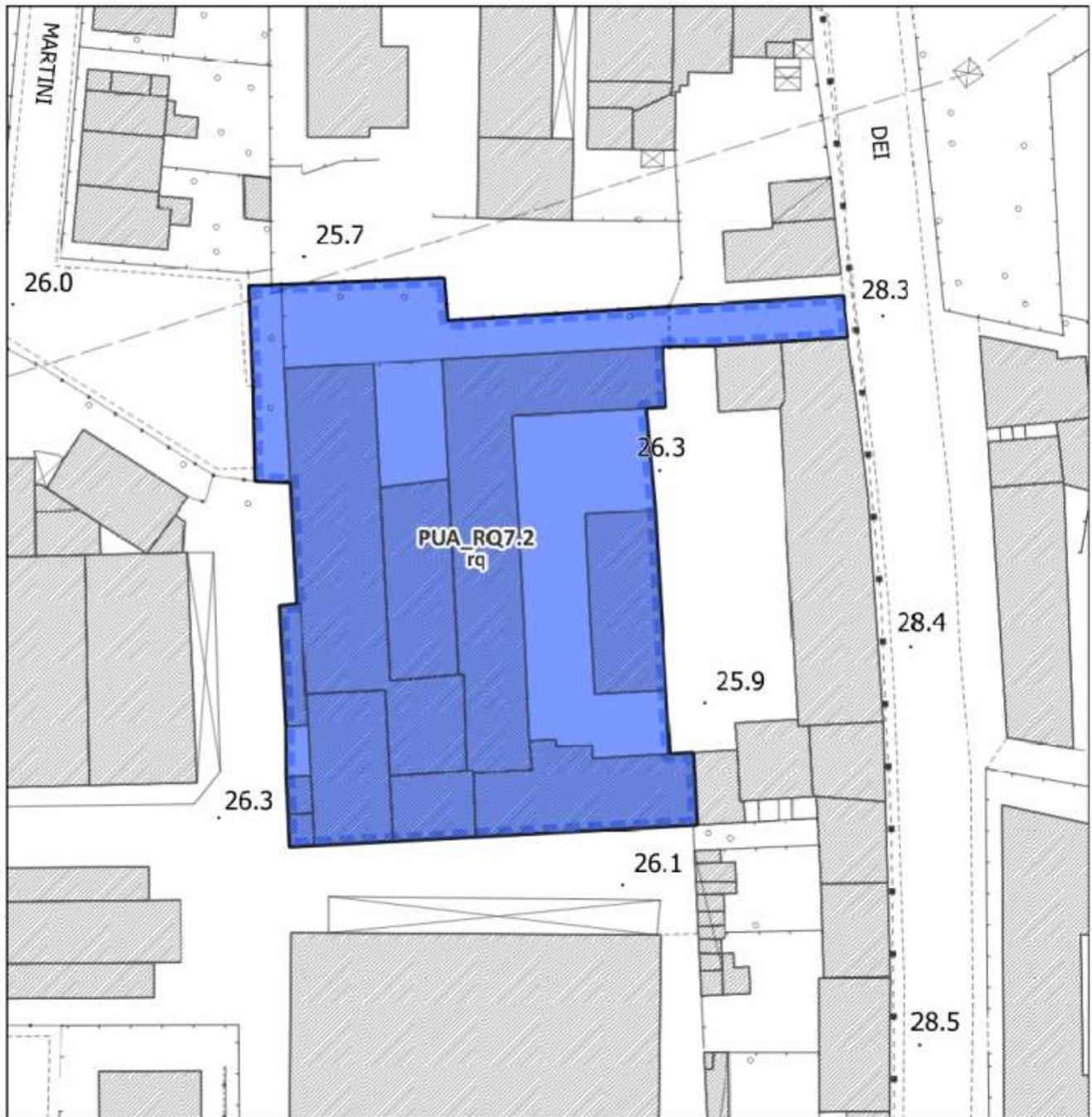
L'intervento potrà inoltre perseguire ulteriori soluzioni NBS sulle restanti aree del comparto e sulla realizzazione dei nuovi edifici, con le finalità di cui al comma 7 dell'articolo 64 delle NTA del PO.

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

PUA_RQ 7.2 – Loc. Empoli – Viale dei Cappuccini

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



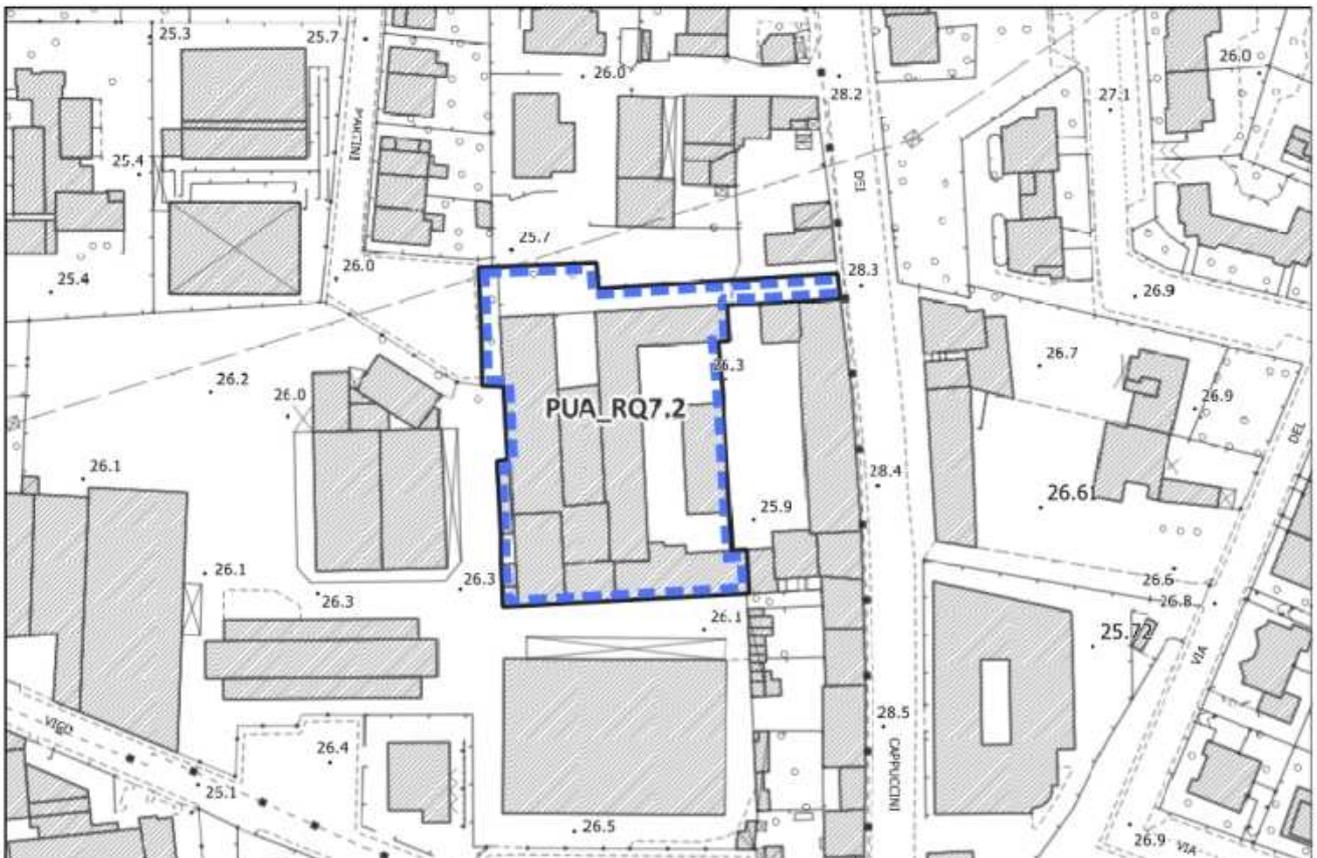
Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000

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

	Percorso pedonale
---	-------------------



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 e la sua contestuale ripianificazione con destinazioni coerenti con il contesto.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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):	5.517 mq
Superficie Fondiaria (SF):	4.167 mq (rq)
Superficie Edificabile (SE):	5.431 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):	5.517 mq
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggi pubblici di progetto (PP2): 540 mq minimo per residenziale – per altre destinazioni 40% della SE</i> <i>Verde attrezzato di progetto (F2.2A): 810 mq minimo comprensivo di percorso pedonale</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 540 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 810 mq da individuare in sede di redazione del Piano di Recupero, assieme ad un percorso pedonale pubblico di collegamento tra Via dei Cappuccini e Via R. Marini.

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;

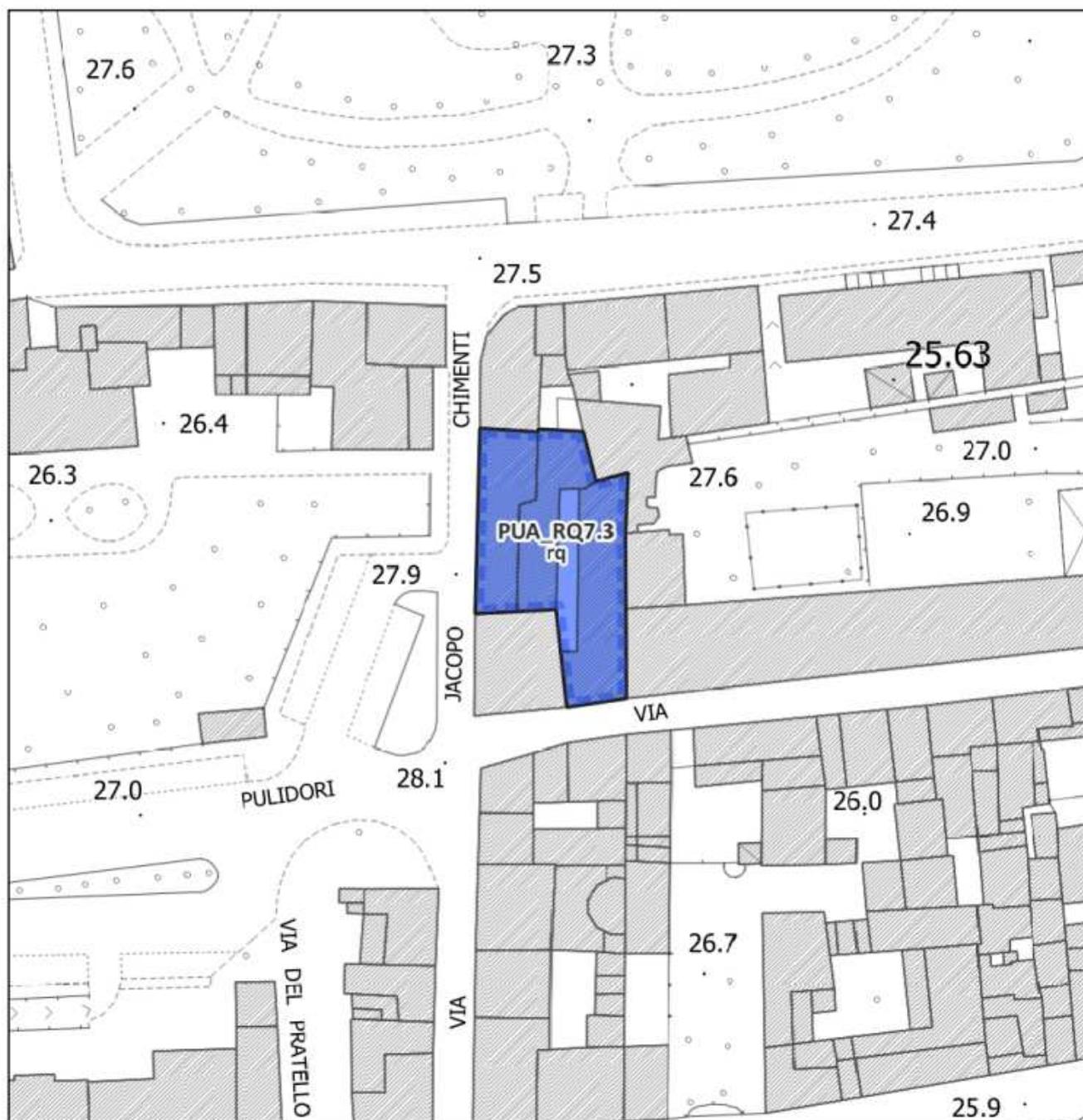
L'intervento potrà inoltre perseguire ulteriori soluzioni NBS sulle restanti aree del comparto e sulla realizzazione dei nuovi edifici, con le finalità di cui al comma 7 dell'articolo 64 delle NTA del PO.

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

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;

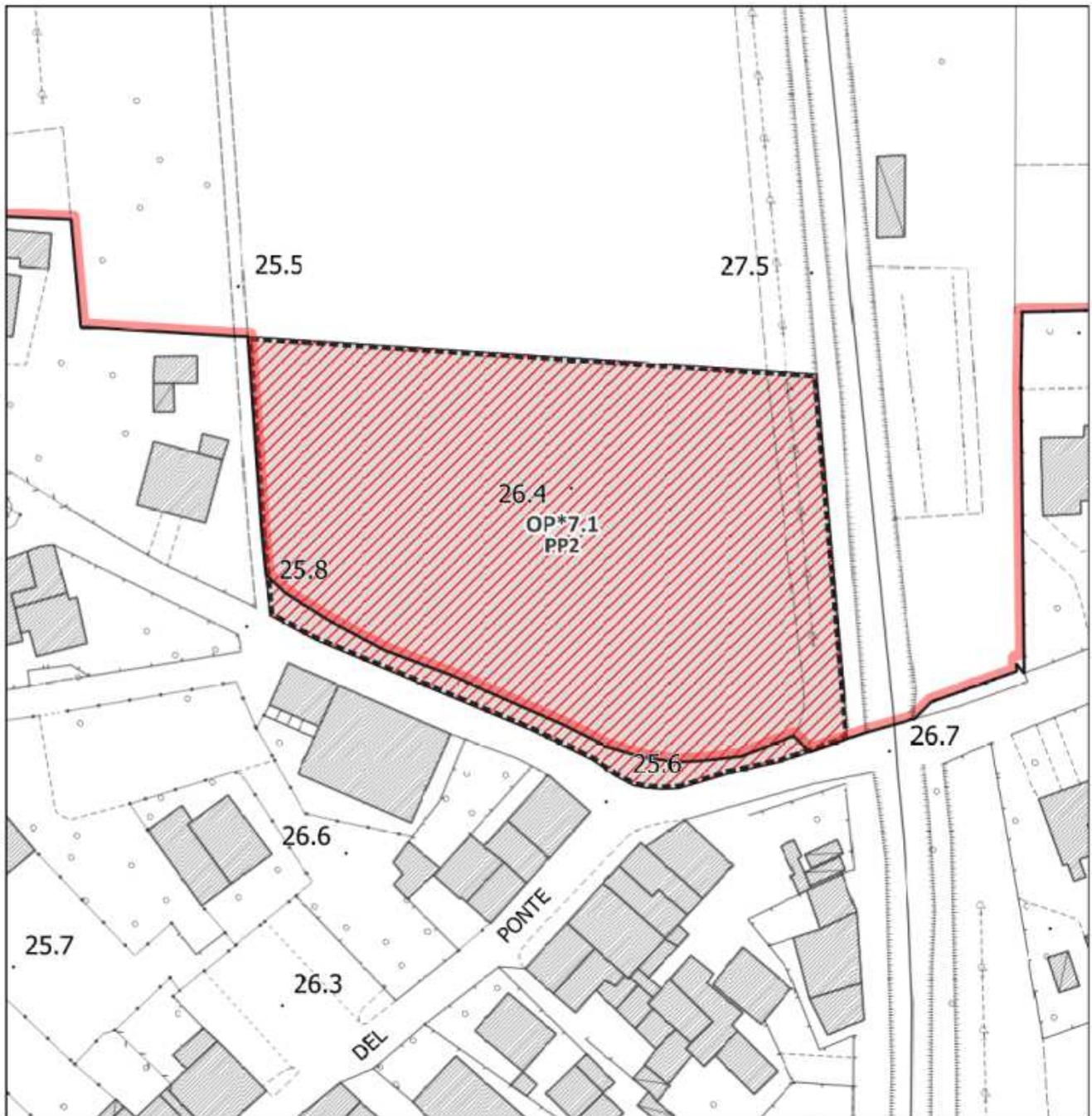
L'intervento potrà inoltre perseguire ulteriori soluzioni NBS sulle restanti aree del comparto e sulla realizzazione dei nuovi edifici, con le finalità di cui al comma 7 dell'articolo 64 delle NTA del PO.

8. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

OP* 7.1 – Loc. Empoli – Via della Tinaia

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n. 2.1 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.4, 3.5 – Disciplina del territorio urbano

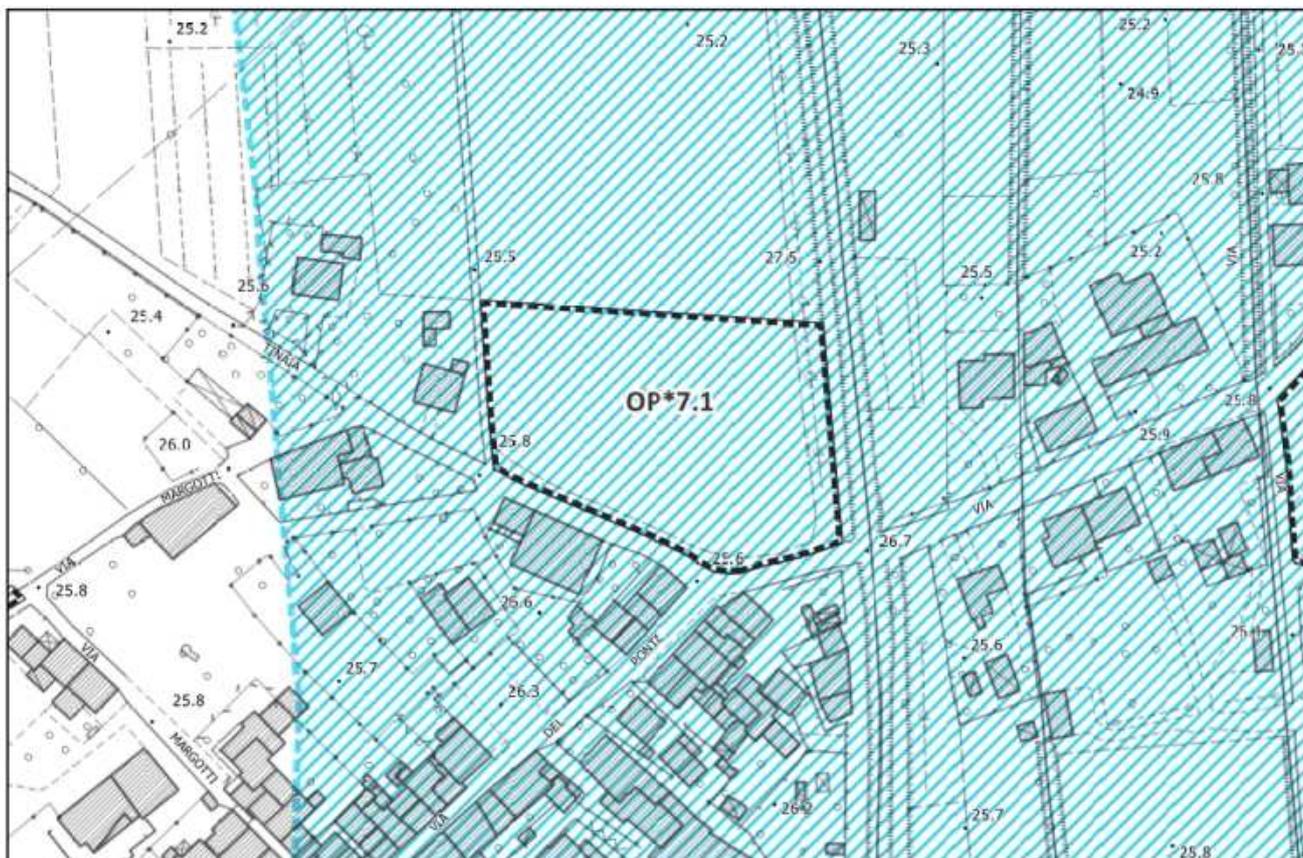


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000





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 recepisce la strategia **E_17** del P.S.I.C.T., volta alla realizzazione di una nuova area a parcheggio pubblico a servizio della frazione.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Progetto di Opera Pubblica, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per la parte esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

L'intervento prevede un nuovo parcheggio pubblico.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie per opere pubbliche:	<i>Parcheggio pubblico di progetto (PP2): 5.100 mq</i>
---------------------------------	--

5. INDICAZIONI PROGETTUALI

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, impiegando materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale per ridurre le superfici impermeabili.

Le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

Dovranno essere inserite opportune fasce di filtro ambientale e paesaggistico nella aree attorno al comparto a contatto con il territorio rurale.

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

Il nuovo 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;
- 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 o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, di cui al punto 1.4 delle NBS;

- Interventi di verde free standing, come l'impiego di barriere verdi e barriere verdi filtranti e percorsi pergolati, di cui al punto 1.8 delle NBS.

7. PRESCRIZIONI 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 area a parcheggio 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.

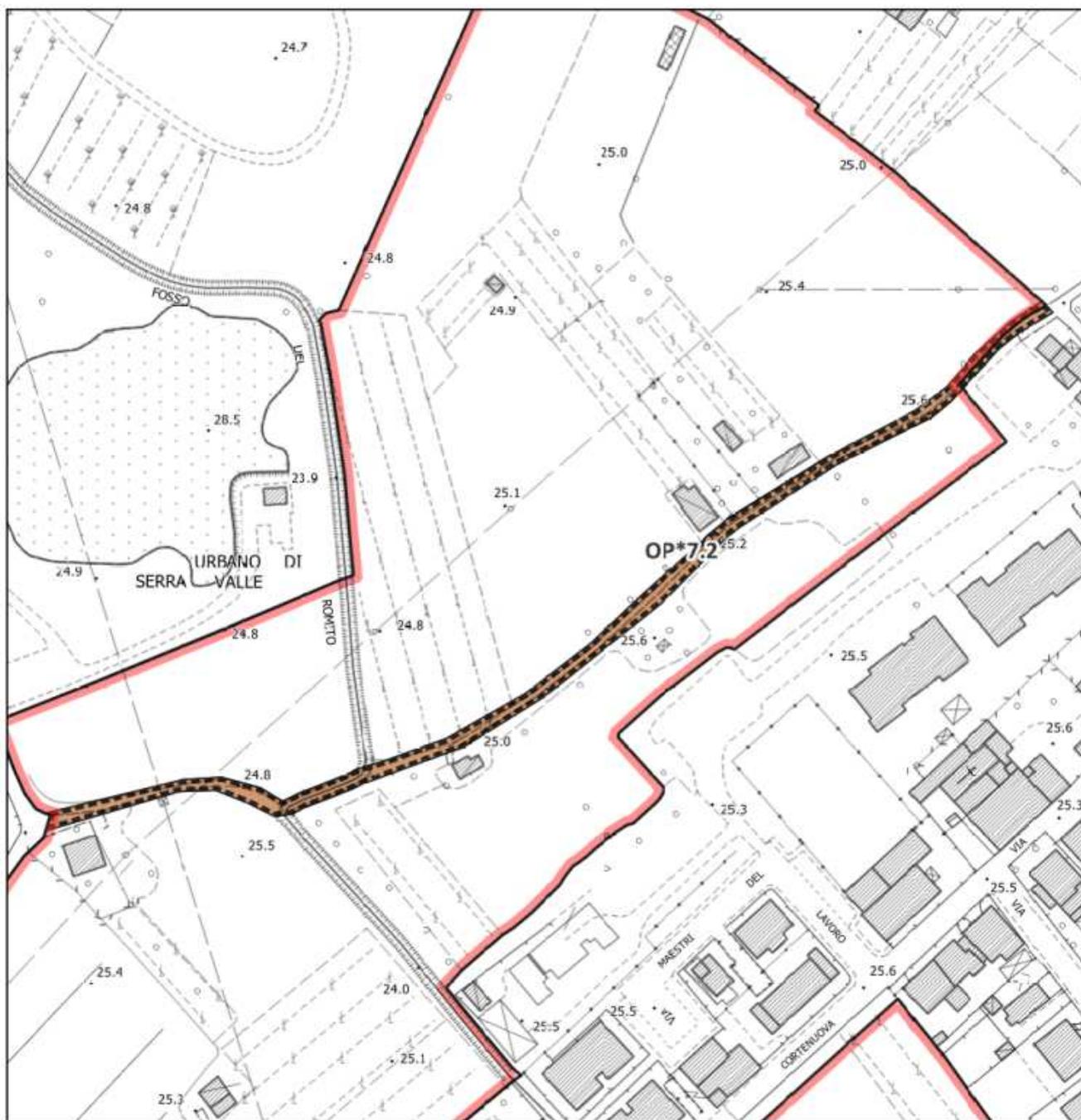
Le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **8.3** dell'Allegato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



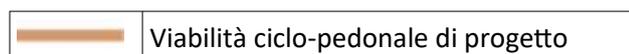
N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

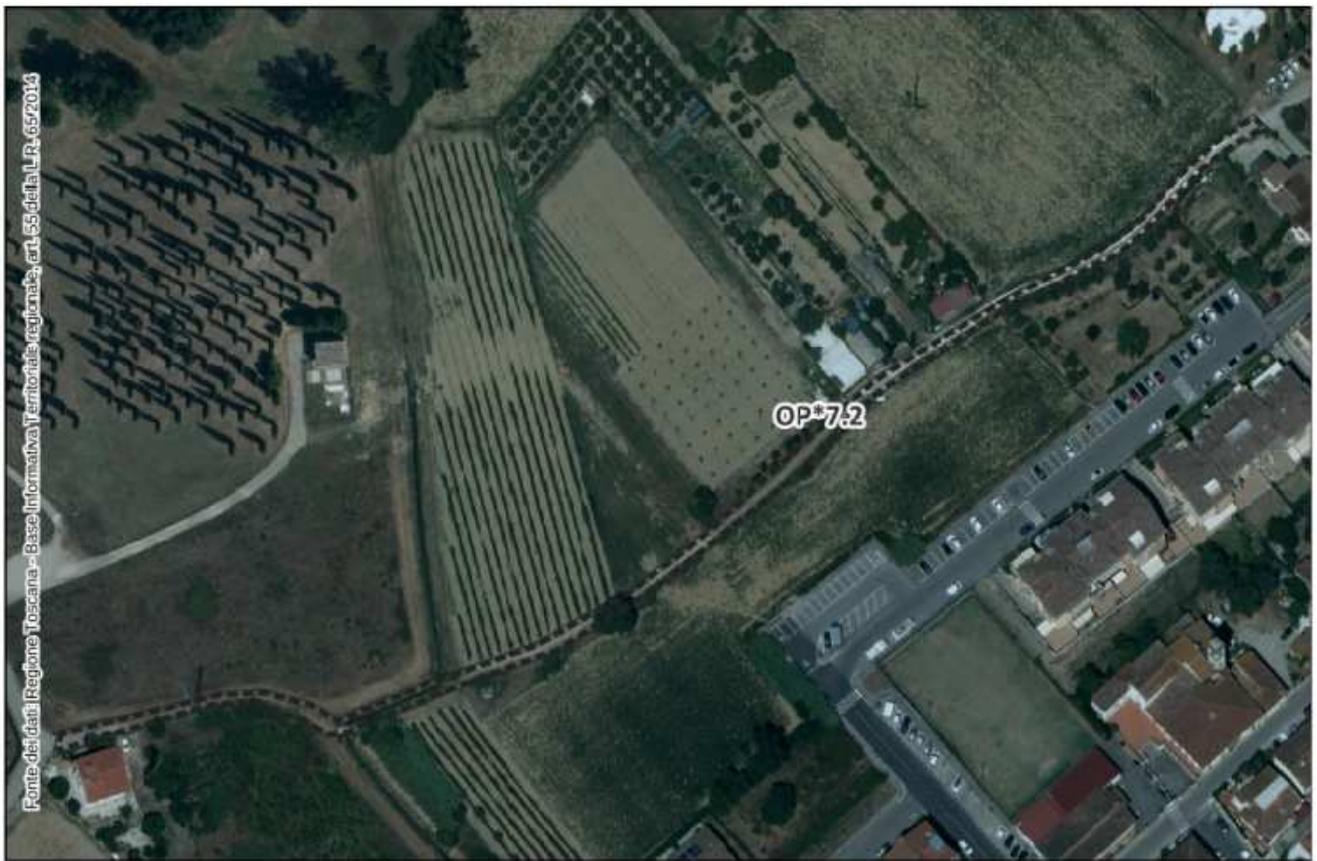
OP* 7.2 – Loc. Empoli – Via di S. Martino – Via Margotti

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n. 2.1 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.4 – Disciplina del territorio urbano

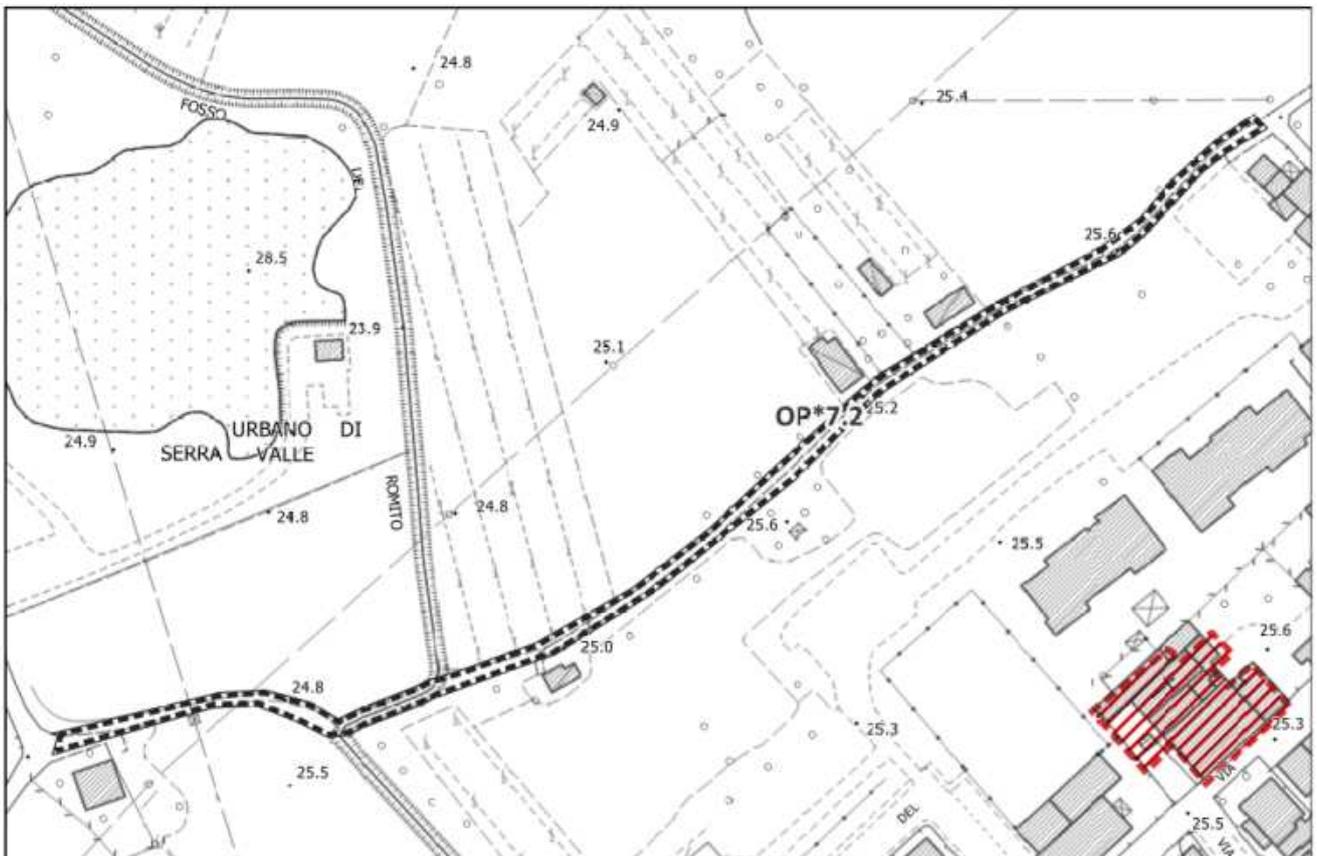


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000





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 recepisce la strategia E_39 del P.S.I.C.T., volta alla realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di collegamento tra cortenuova e il parco di Serravalle.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Progetto di Opera Pubblica, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per la parte esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

L'intervento prevede la realizzazione di viabilità ciclo-pedonale.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie per opere pubbliche:	<i>Viabilità ciclopedonale di progetto:</i> da quantificare in sede di Progetto di Opera Pubblica.
---------------------------------	--

5. INDICAZIONI PROGETTUALI

L'intervento prevede la sistemazione e ampliamento di una viabilità rurale per la realizzazione di una percorrenza ciclo-pedonale da realizzarsi, quando possibile, con tecniche di ingegneria ambientale e materiali ecocompatibili che garantiscano la maggior permeabilità del suolo.

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

Il nuovo 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:

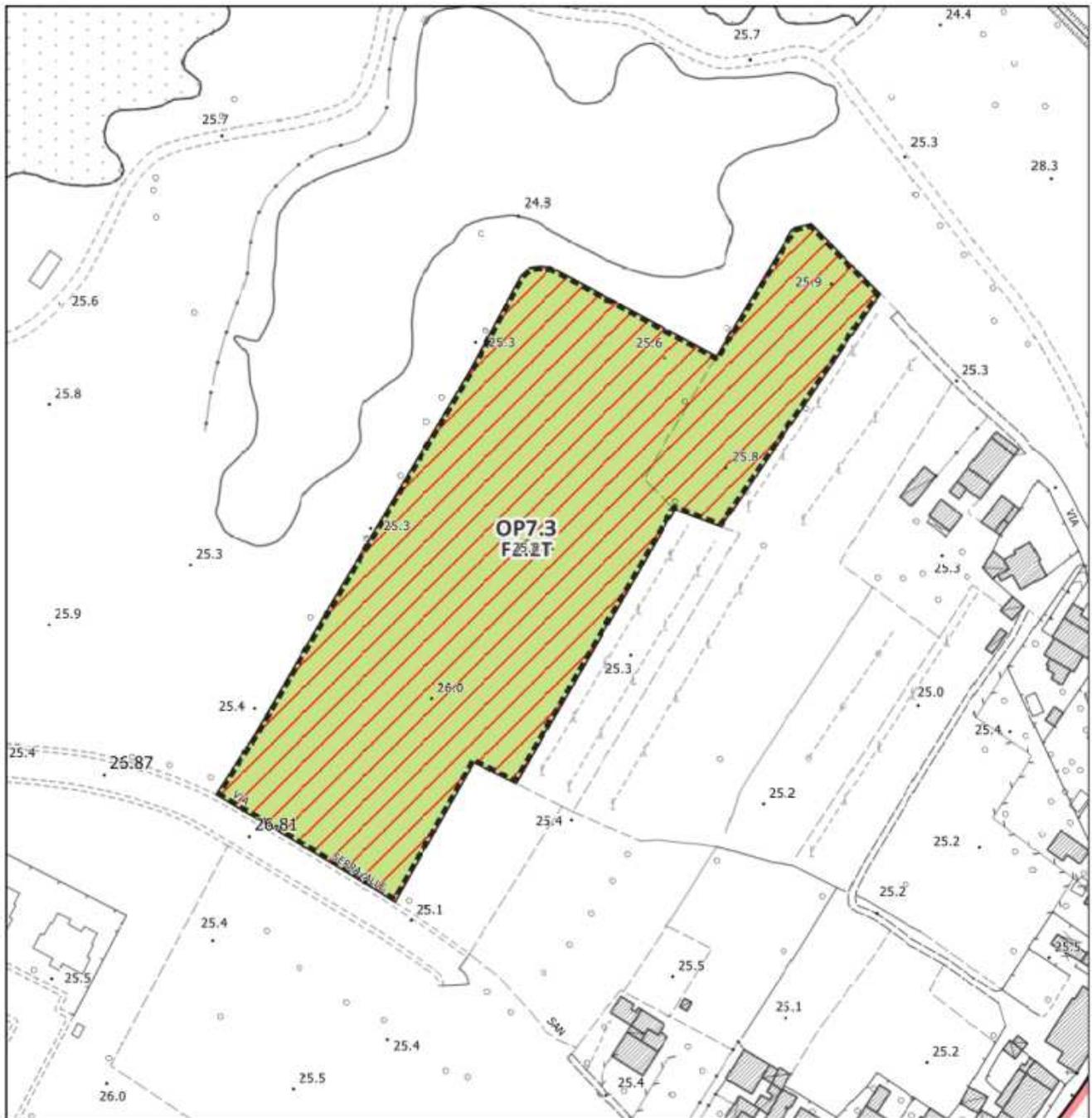
- messa a dimora di alberi, per quanto riguarda i box di bioritenzione e alberature stradali, di cui al punto 1.1 delle NBS;
- Arredo urbano integrato al verde, tramite utilizzo di *parklets*, di cui al punto 1.2 delle NBS;
- Interventi di demineralizzazione, come l'impiego di pavimentazione permeabili inverdite o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, di cui al punto 1.4 delle NBS;
- Interventi di verde free standing, come l'impiego di barriere verdi e barriere verdi filtranti e percorsi pergolati, di cui al punto 1.8 delle NBS.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR

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

OP 7.3 – Loc. Empoli – Via di Serravalle

U.T.O.E. n. 7 EM – Tav. n.3.4 – Disciplina del territorio urbano

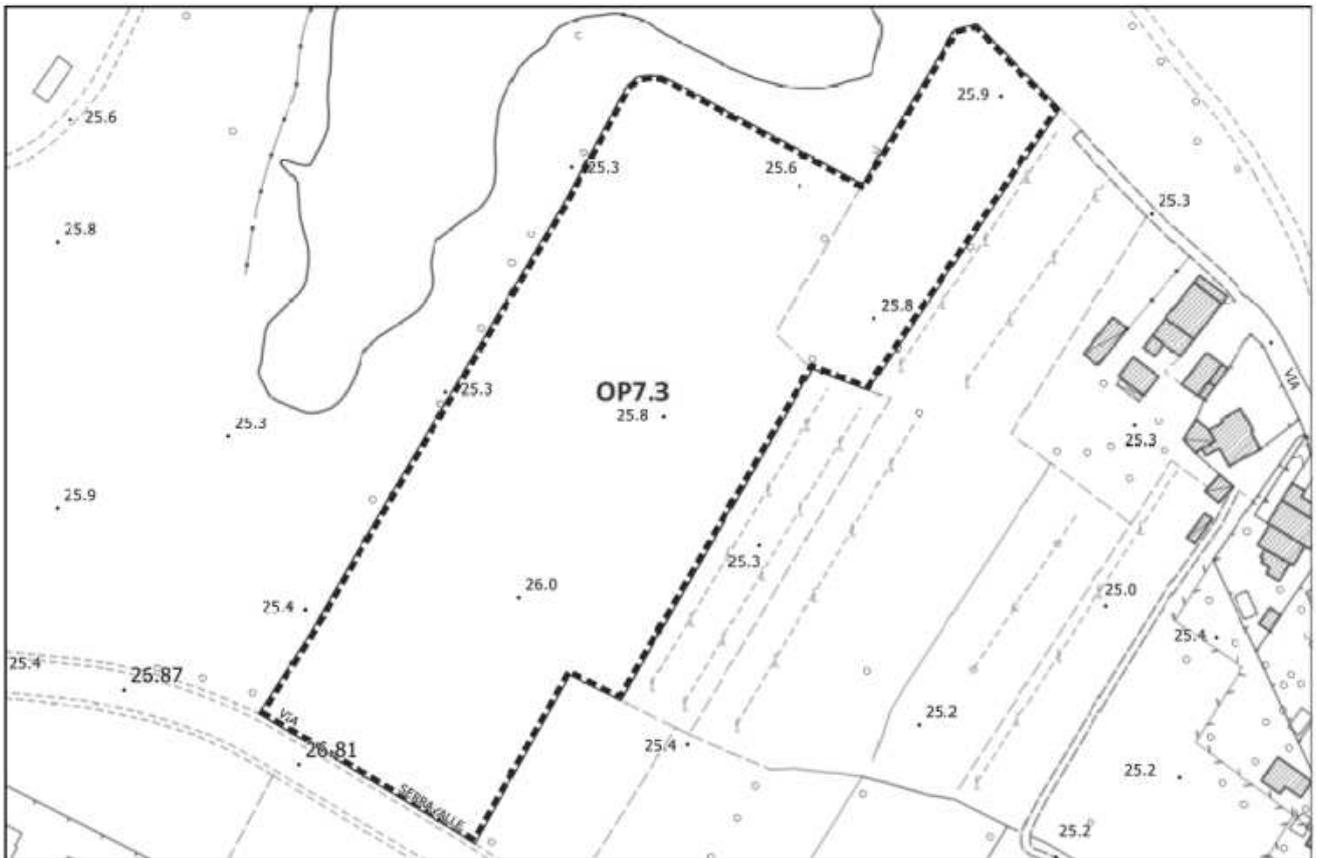


Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:2.000

	F2.2T– area verde territoriale 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 volto all'ampliamento del Parco di Serravalle.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Progetto di Opera Pubblica, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.5 delle NTA.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

La destinazione ammessa è parco pubblico.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie per opere pubbliche:	Verde territoriale di progetto (F2.2S): 17.588 mq
---------------------------------	---

5. INDICAZIONI PROGETTUALI

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone.

L'intera area o parte di essa potrà essere destinata alla realizzazione di opere di mitigazione idraulica.

Dovranno essere inserite opportune fasce di filtro ambientale e paesaggistico nella aree attorno al comparto a contatto con il territorio rurale.

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

Il nuovo 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 o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, di cui al punto 1.4 delle NBS;
- Interventi di verde free standing, come l'impiego di barriere verdi e barriere verdi filtranti e percorsi pergolati, di cui al punto 1.8 delle NBS.

7. PRESCRIZIONI PIT-PPR E DEL PTCP

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

U.T.O.E. 8 EM

OP* 8.1 – Loc. Arnovecchio – Via del Piano all’Isola

U.T.O.E. n. 8 EM – Tav. n. 2.1 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.5 – Disciplina del territorio urbano



Inquadramento dell’area di intervento – Scala 1:1.000





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 recepisce la strategia **E_18** del P.S.I.C.T., volta alla realizzazione di una nuova area a parcheggio pubblico a servizio della frazione.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Progetto di Opera Pubblica, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per la parte esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

L'intervento prevede un nuovo parcheggio pubblico.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie per opere pubbliche:	<i>Parcheggio pubblico di progetto (PP2): 650 mq</i>
---------------------------------	--

5. INDICAZIONI PROGETTUALI

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, impiegando materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale per ridurre le superfici impermeabili.

Le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni coerenti con le linee guida ricomprese nel **Patto per il verde** approvate dal C.C. con Del. n. 49/2023.

Dovranno essere inserite opportune fasce di filtro ambientale e paesaggistico nella aree attorno al comparto a contatto con il territorio rurale.

6. NATURE BASED SOLUTIONS (NBS)

Il nuovo 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;
- 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 o riapertura dei corsi d'acqua tombati se possibile, di cui al punto 1.4 delle NBS;

- Interventi di verde free standing, come l'impiego di barriere verdi e barriere verdi filtranti e percorsi pergolati, di cui al punto 1.8 delle NBS.

7. PRESCRIZIONI 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 area a parcheggio 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.

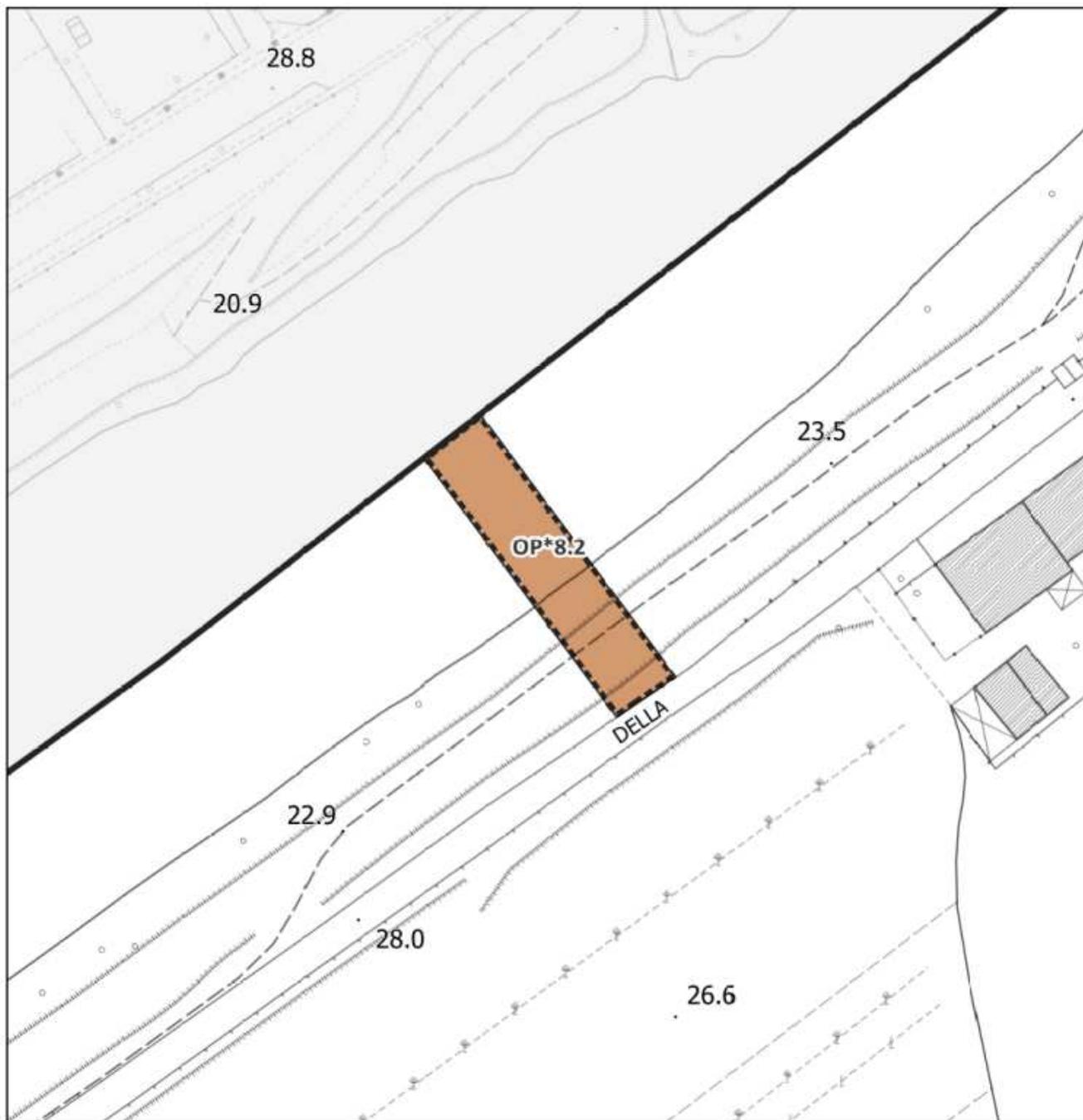
Le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **8.3** dell'Allegato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



N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

OP* 8.2 – Loc. Tinaia – Via della Tinaia

U.T.O.E. n. 8 EM – Tav. n. 2.1 – Disciplina del territorio rurale / Tav. n.3.4 – Disciplina del territorio urbano



Inquadramento dell'area di intervento – Scala 1:1.000





Inquadramento Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Inquadramento vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Il P.O. prevedere la realizzazione di una nuova passerella ciclopedonale sull'Arno. per garantire la sua funzione di collegamento orizzontale, anche e soprattutto, per connettere comunità di Empoli con la comunità di Capraia e Limite oggi completamente separate tra loro, anche se storicamente e culturalmente connesse.

L'intervento di realizzazione della nuova passerella ciclopedonale sull'Arno è già presente nelle strategie territoriali : "ARNO VITA NOVA Move Live learn - Comune di Empoli e Comune di Capraia e Limite".

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Progetto di Opera Pubblica, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per la parte esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato, con parere espresso nel verbale del 06.03.2024.

3. DESTINAZIONE AMMESSE

L'intervento prevede la realizzazione di passerella ciclo-pedonale.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie per opere pubbliche:	<i>Passerella ciclopedonale di progetto: da quantificare in sede di Progetto di Opera Pubblica.</i>
---------------------------------	---

5. INDICAZIONI PROGETTUALI

L'intervento prevede la realizzazione di una passerella ciclo-pedonale sull'Arno.

6. PRESCRIZIONI PIT-PPR

Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*. Il Piano Operativo recepisce la proposta di stralcio del Piano Strutturale Intercomunale dell'area boscata ai sensi dell'art. 142, c,1, lett. g, D.Lgs. 42/2004 da sottoporre alla conferenza paesaggistica.