

## Cavallina

## Scheda n. PUC\_2.3

Denominazione: Lora sud

Tav. QP.URB.3



CTR



Ortofoto 2021

## DATI URBANISTICI

Superficie territoriale (ST)	4.630 mq
Superficie fondiaria (SF)	3.542 mq
Superficie Edificabile massima (SE)	Pari all'esistente
Altezza del fronte massima (Hf)	Pari all'esistente
Destinazione d'uso	Residenziale

## OPERE PUBBLICHE

Viabilità pubblica di progetto	-
Parcheggio pubblico di progetto (PP2)	Almeno 4 posti auto
Verde pubblico di progetto (F2.2)	-

## ULTERIORI OPERE PUBBLICHE

Realizzazione percorso ciclo-pedonale lungo Via del Palagio.

PRESCRIZIONI	
<b>Strumento di attuazione</b>	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normata all'art. 43.2 delle NTA.
<b>Descrizione e funzioni ammesse</b>	L'intervento è finalizzato al rifunzionalizzazione dell'ex-tabaccaia e alla realizzazione di nuovi tratti di pista ciclabile. L'intervento prevede il recupero della Superficie Edificata (SE) a destinazione residenziale, all'interno dell'area indicata come Superficie Fondiaria (SF), IC pari al 50% e HF inferiore a quella esistente.
<b>Prescrizioni ed indicazioni progettuali</b>	L'intervento dovrà prevedere il mantenimento sia della porzione di edificio coperto a volta che dell'impaginato delle sue aperture presenti sul fronte principale e su quelli laterali. I nuovi edifici derivanti dal riuso della Superficie Edificata (SE) esistente dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, messa a dimora di specie autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato. La pavimentazione bituminosa delle aree a parcheggio pubblico dovrà essere limitata alle sedi stradali. Marciapiedi, aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazioni permeabili. È richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale della trasformazione.
<b>Opere pubbliche e convenzione</b>	L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, all'Amministrazione Comunale: <ul style="list-style-type: none"> <li>• realizzazione e cessione di minimo 4 posti auto di parcheggio pubblico (PP2), lungo via della Tabaccaia che preveda l'utilizzo di materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli.</li> <li>• realizzazione di percorso ciclo-pedonale lungo via del Palagio, su proprietà pubblica, la cui effettiva quantificazione sarà definita in sede di convenzione con l'Amministrazione Comunale.</li> </ul> La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste agli articoli 12 e 43.2 delle NTA del Piano Operativo.
<b>Sostenibilità sociale</b>	Non prevista per questo intervento.
<b>Mitigazione ambientale</b>	Si rimanda all'Allegato A al Rapporto Ambientale – Schede di valutazione
<b>Vincoli D.Lgs. 42/2004</b>	<input type="checkbox"/> <b>Beni Culturali - Parte II D.Lgs. 42/2004</b> <input type="checkbox"/> <b>Beni Paesaggistici - Parte III - Art. 136</b> <input type="checkbox"/> Zona ai lati dell'Autostrada del Sole <input type="checkbox"/> <b>Beni Paesaggistici - Parte III - Art. 142</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ lett. b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;</li> <li>□ lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933 n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;</li> <li>□ lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;</li> </ul>

	<input type="checkbox"/> lett. m) le zone di interesse archeologico. <b>Ulteriori contesti</b> <input type="checkbox"/> Sito UNESCO - Ville e i giardini medicei della Toscana <input type="checkbox"/> <b>Art. 142, comma 2. lett. a) e b) D.Lsg. 42/2004</b>
<b>Prescrizioni PIT-PPR</b>	<p>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 Deliberazione di Consiglio Regionale nr. 37 del 27.03.2015), in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:  <b>Articolo 7 – Territori contermini ai laghi (art. 142, c.1, lett. b, Codice)</b>            Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:           <ul style="list-style-type: none"> <li>• si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica;</li> <li>• non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;</li> <li>• non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui</li> </ul>           in accordo alla prescrizione a) dell'art. 7.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.         </li> </ul>
<b>PTCP Firenze</b>	<input type="checkbox"/> Aree sensibili di fondovalle (articolo 3 delle Norme di attuazione del PTCP); <input type="checkbox"/> Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette (articolo 10 delle Norme di Attuazione del PTCP); <input type="checkbox"/> Aree fragili del territorio aperto (articolo 11 delle Norme di Attuazione del PTCP); <input type="checkbox"/> Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale (articolo 12 delle Norme di Attuazione del PTCP).



Schema progettuale

Lo schema planivolumetrico sopra riportato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento. Esso fornisce spunti progettuali e di inserimento paesaggistico.