

Comune di Reggello

Città Metropolitana di Firenze

PIANO OPERATIVO

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

Arch. Giovanni Parlanti

Progettista

Pian. Emanuele Bechelli

Collaborazione al progetto

Geo Eco Progetti

West Systems S.r.l.

Aspetti Geologici ed Idraulici

PFM srl. Società tra professionisti

Dottore Agronomo Guido Franchi

Dottore Agronomo Federico Martinelli

Studi ambientali e agronomici

Dottoressa Agronomo Irene Giannelli

Collaboratrice studi ambientali e agronomici

Dott. For. Fabrizio D'Aprile

Aspetti della Valutazione Ambientale Strategica

LdP Progetti GIS S.r.l.

Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente

Avv. Luigi Guccinelli

Consulenza normativa e disciplinare

Piero Giunti

Sindaco

Andrea Così

Assessore all'urbanistica

Arch. Stefano Ermini

Responsabile del Procedimento

Dott.ssa Paola Aglietti

*Garante dell'informazione e
della Partecipazione*



AII. B1

Normativa Urbanistica Specifica [Interventi LL]

**Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni
STATO SOVRAPPOSTO**

Adottato con Del. C.C. n. del.
Approvato con Del. C.C. n. del.

Febbraio 2022

INDICE

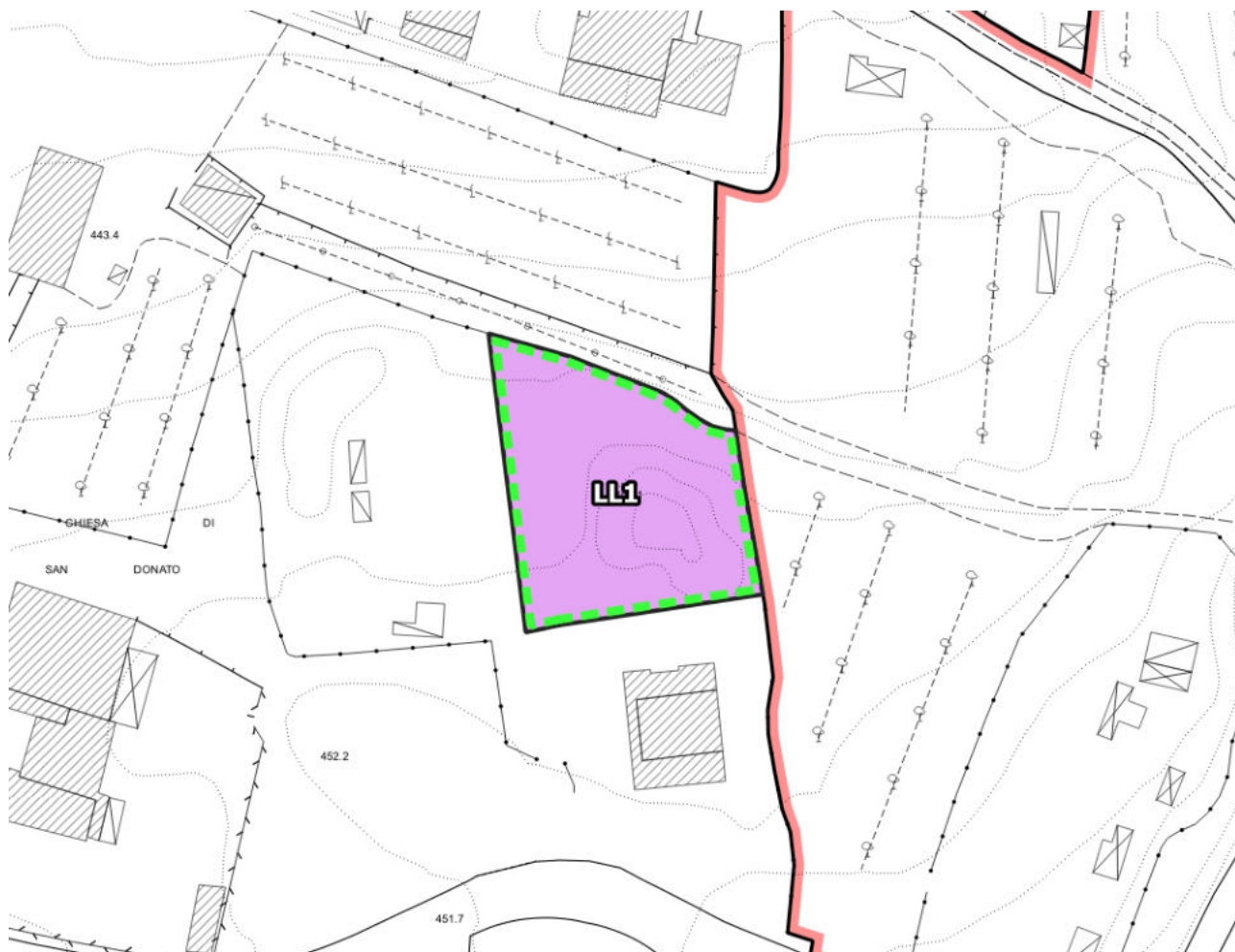
Loc. San Donato in Fronzano.....	2
ID 4 LL 1 Loc. S.Donato in Fronzano – S.P. 86 di Donnini.....	3
ID 5 LL 2 Loc. S.Donato in Fronzano – S.P. 86 di Donnini.....	6
Loc. Cancelli – Poggio ai Giubbiani.....	9
ID 10 LL 3 Loc. Cancelli – Via Cristoforo Colombo.....	10
ID 11 LL 4 Loc. Poggio ai Giubbiani – S.P. 17 Alto Valdarno.....	14
Loc. Montanino.....	18
ID 14 LL 5 Loc. Ponte Olivo.....	19
ID 15 LL 6 Loc. Ponte Olivo.....	24
Loc. Sant’Ellero.....	29
ID 18 LL 7 Loc. Sant’Ellero – S.R. 69.....	30
Loc. San Clemente.....	36
ID 19 LL 8 Loc. San Clemente – Via Giuseppe Verdi.....	37
Loc. Ruota al Mandò.....	42
ID 22 LL 9 Loc. Ruota al Mandò – Via Sant’Anna di Stazzema.....	43
Loc. Pian di Rona.....	46
ID 28 LL 10 Loc. Pian di Rona.....	47
ID 30 LL 11 Loc. Pian di Rona – Via San Rocco.....	52
Loc. Olmo.....	57
ID 35 LL 12 Loc. Olmo.....	58
Loc. Reggello.....	61
ID 43 LL 13 Loc. Reggello – Via Paolo Bigazzi.....	62

Loc. San Donato in Fronzano

UTOE 2

Tav. 7 - Disciplina del territorio Urbano

ID 4 LL 1¹ Loc. S.Donato in Fronzano – S.P. 86 di Donnini



Scala 1:1.000

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	1.062 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	250 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	20%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,0 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 42.1.1 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento della lottizzazione Ex "C-8"² parzialmente realizzata situata nella località di San Donato in Fronzano.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 250 mq di SE, IC 20% e altezza del fronte massima pari a 7,0 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI 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.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione;

- MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**
- Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII.
 - Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.
 - Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.
 - Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria.
 - Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, orti, ecc.).
 - Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.
 - Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.
 - Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
 - Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.
 - Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile,
-

² Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

- 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 di pregio circostante.

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

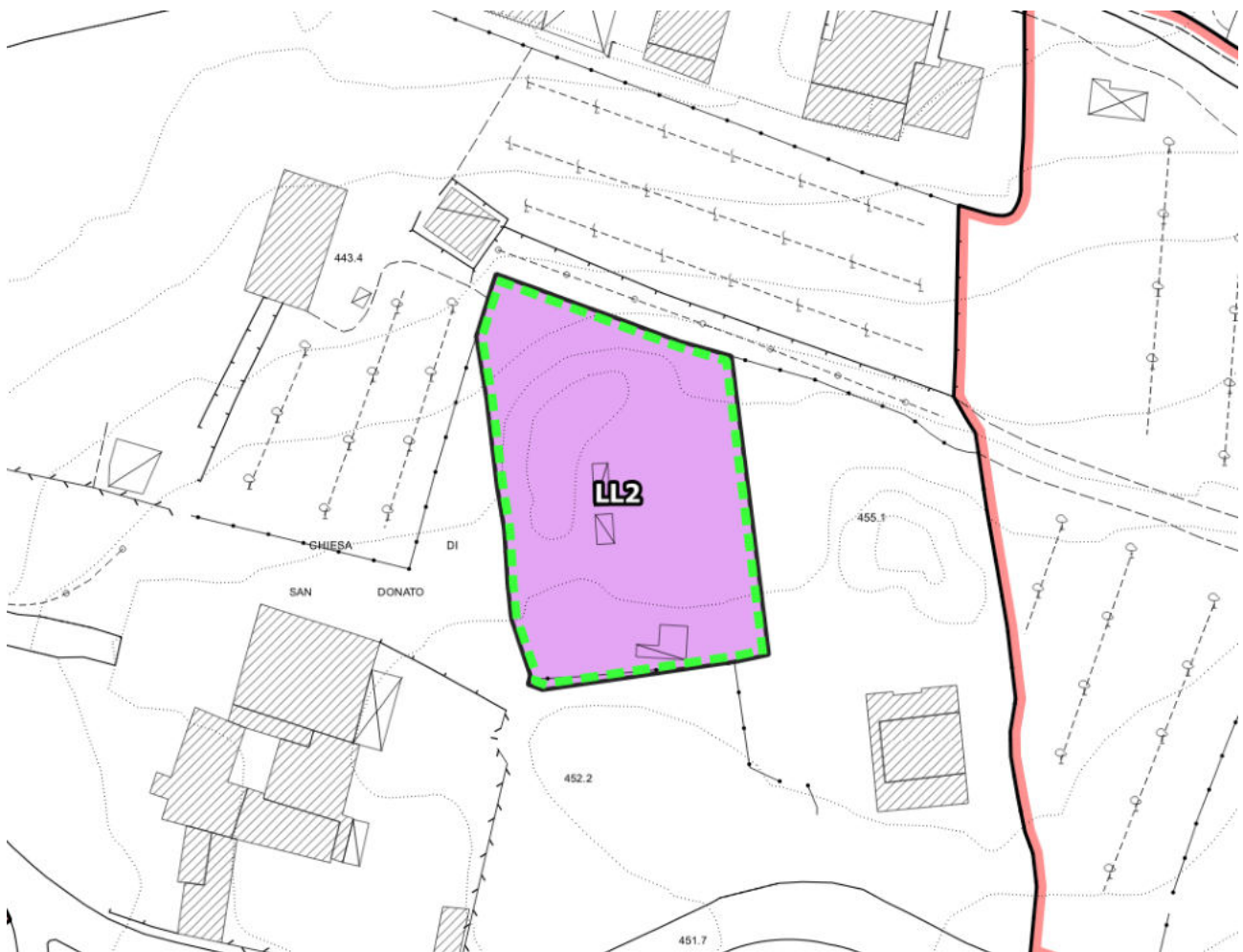


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

UTOE 2

Tav. 7 - Disciplina del territorio Urbano

ID 5 LL 2³ Loc. S.Donato in Fronzano – S.P. 86 di Donnini



Scala 1:1.000

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	1.710 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	500 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	20%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,0 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

³ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 42.1.1 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento della lottizzazione Ex "C-8"⁴ parzialmente realizzata situata nella località di San Donato in Fronzano.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 500 mq di SE, IC 20% e altezza del fronte massima pari a 7,0 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI 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.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione;

- MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**
- Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII.
 - Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.
 - Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.
 - Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria.
 - Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, orti, ecc.).
 - Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.
 - Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.
 - Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
 - Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.
 - Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile,
-

⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

- 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 di pregio circostante.

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



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

Loc. Cancelli – Poggio ai Giubbiani

UTOE 2

Tav. 11 - Disciplina del territorio Urbano

ID 10 LL 3⁵ Loc. Cancelli – Via Cristoforo Colombo



Scala 1:1.000

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	2.674 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	860 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	20%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale

⁵ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 42.1.1 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento di un intervento convenzionato (**ex saturazione convenzionata**)⁶ per il quale sono state già realizzate tutte le opere di urbanizzazione, in località Cancelli.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 860 mq di SE, IC 20% e altezza del fronte massima pari a 7,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI 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.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione;

MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI

- Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII.
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.
- Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria.
- Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, orti, ecc.).
- Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.
- Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.
- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il

⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

- 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 di pregio circostante.

PRESCRIZIONI PIT I bordi di contatto tra ambito urbano e ambito rurale dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno ambientale, tali da formare un ecotono tra i differenti ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici del PIT-PPR.

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

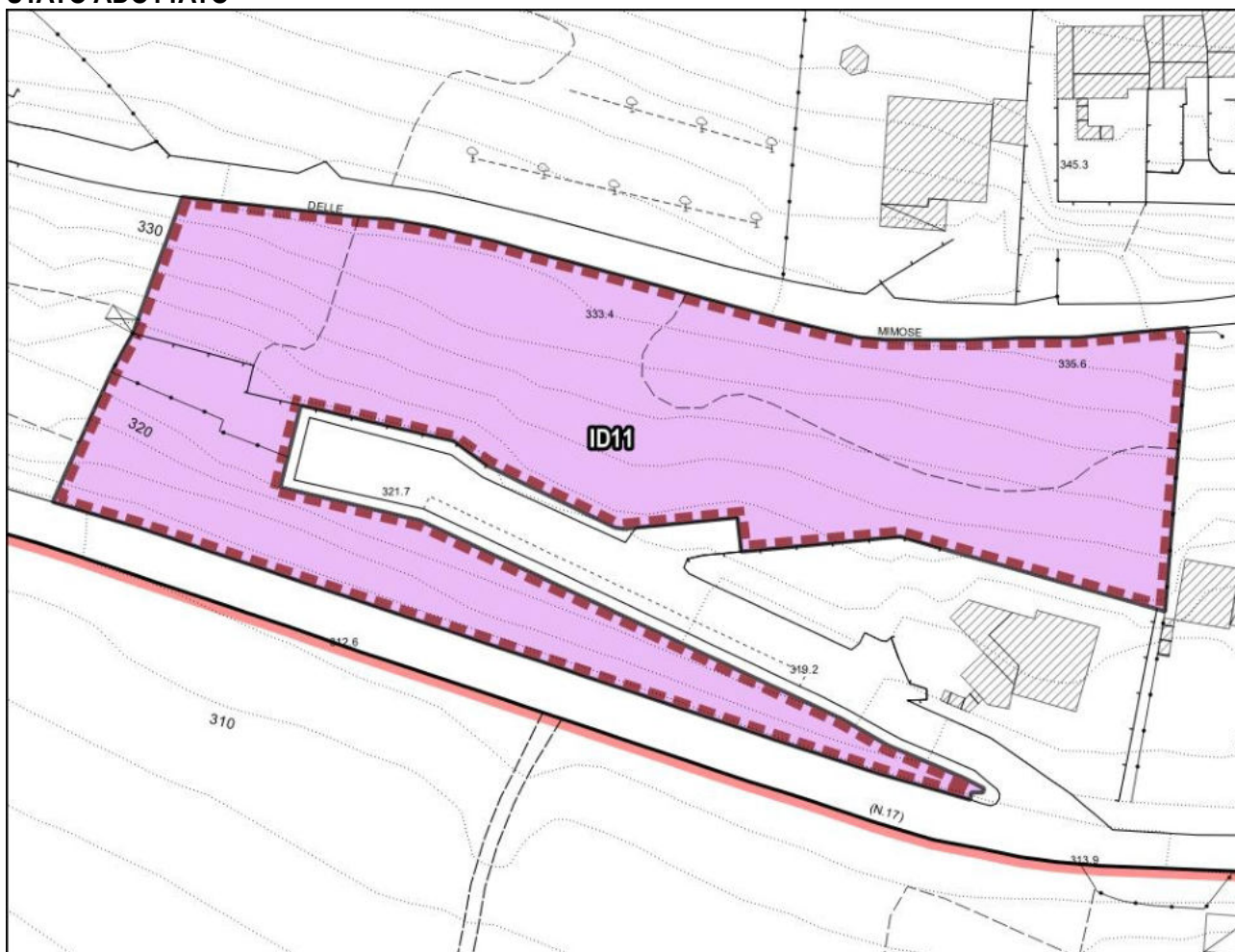


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

UTOE 2 Tav. 11 - Disciplina del territorio Urbano

ID 11 LL 4⁷ Loc. Poggio ai Giubbiani – S.P. 17 Alto Valdarno

STATO ADOTTATO



Scala 1:1.000

⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

STATO MODIFICATO



Scala 1:1.000

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	5.804 3.914 ⁸ mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	1.150 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

⁸ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 42.1.1 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento di un intervento convenzionato (ex lottizzazione Tozzi/Codelfi) ⁹ per il quale sono state già realizzate tutte le opere di urbanizzazione, in località Poggio ai Giubbiani.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 1.150 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI 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.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione;

MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI

- Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII.
 - Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.
 - Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.
 - Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria.
 - Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, orti, ecc.).
 - Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.
 - Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.
 - Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
 - Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.
 - Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il
-

⁹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

- 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 di pregio circostante.

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



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

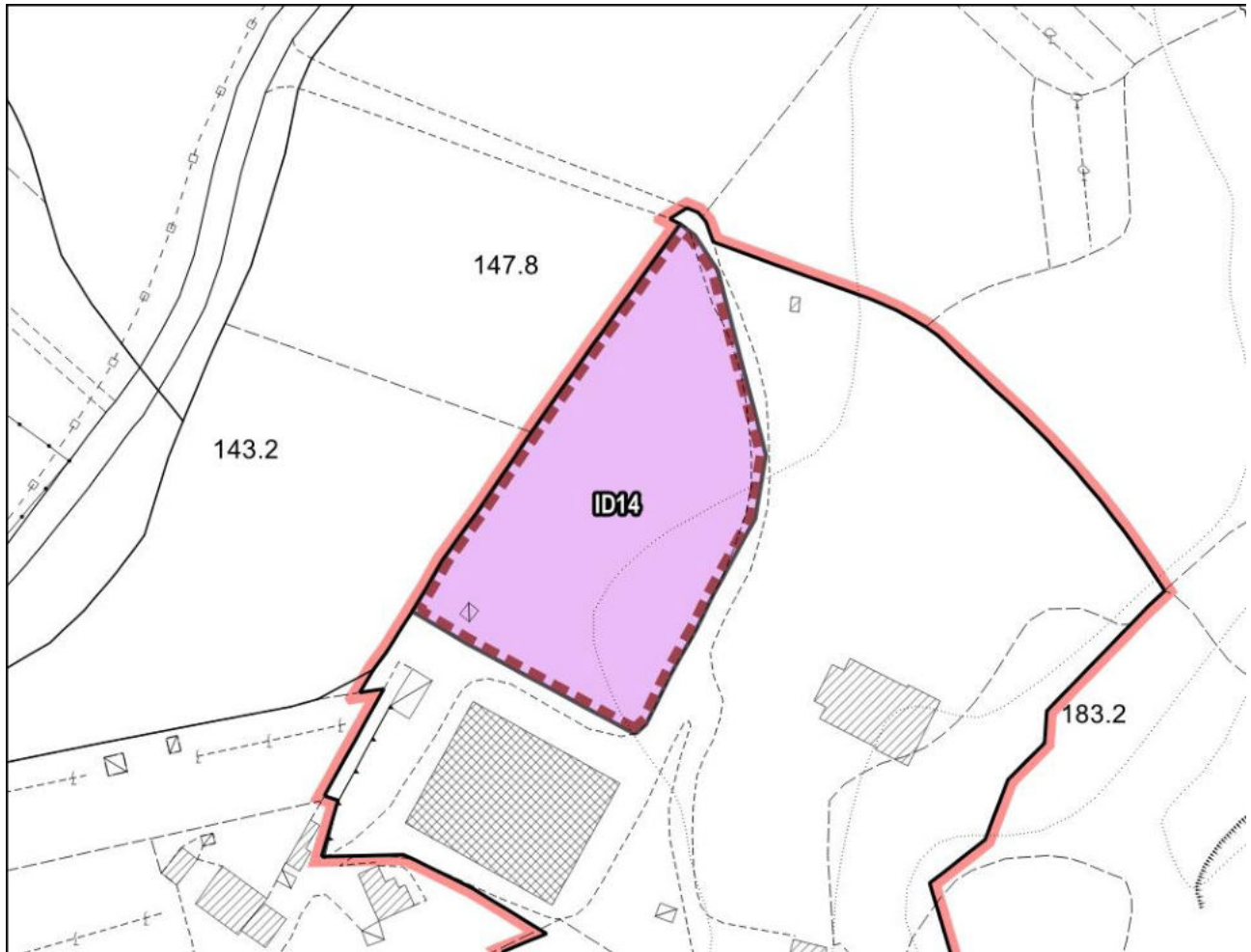
Loc. Montanino

UTOE 3

Tav. 14 - Disciplina del territorio Urbano

ID 14 LL 5¹⁰ Loc. Ponte Olivo

STATO ADOTTATO



Scala 1:2.000

¹⁰ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

STATO MODIFICATO



ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	7.039 4.118 ¹¹ mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	2.100 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	8,0 ML
DESTINAZIONE D'USO	Produttiva – Artigianale

¹¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.29

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 42.1.1 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento della ex lottizzazione produttiva Penzo/Arnetoli e¹² dell'area produttiva di Montanino, in località Ponte Olivo, per la quale sono state già realizzate tutte le opere di urbanizzazione.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva-artigianale di dimensioni massime pari a 2.100 mq di SE, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 8,0 ml..

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI 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.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione;

- MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**
- Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII.
 - Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.
 - Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.
 - Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria.
 - Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (pertinenze private).
 - Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.
 - Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.
 - Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
 - Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.
 - Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile,
-

¹² Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

- 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 di pregio circostante.

PRESCRIZIONI PIT

I bordi di contatto tra ambito urbano e ambito rurale dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno ambientale, tali da formare un ecotono tra i differenti ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici del PIT-PPR.

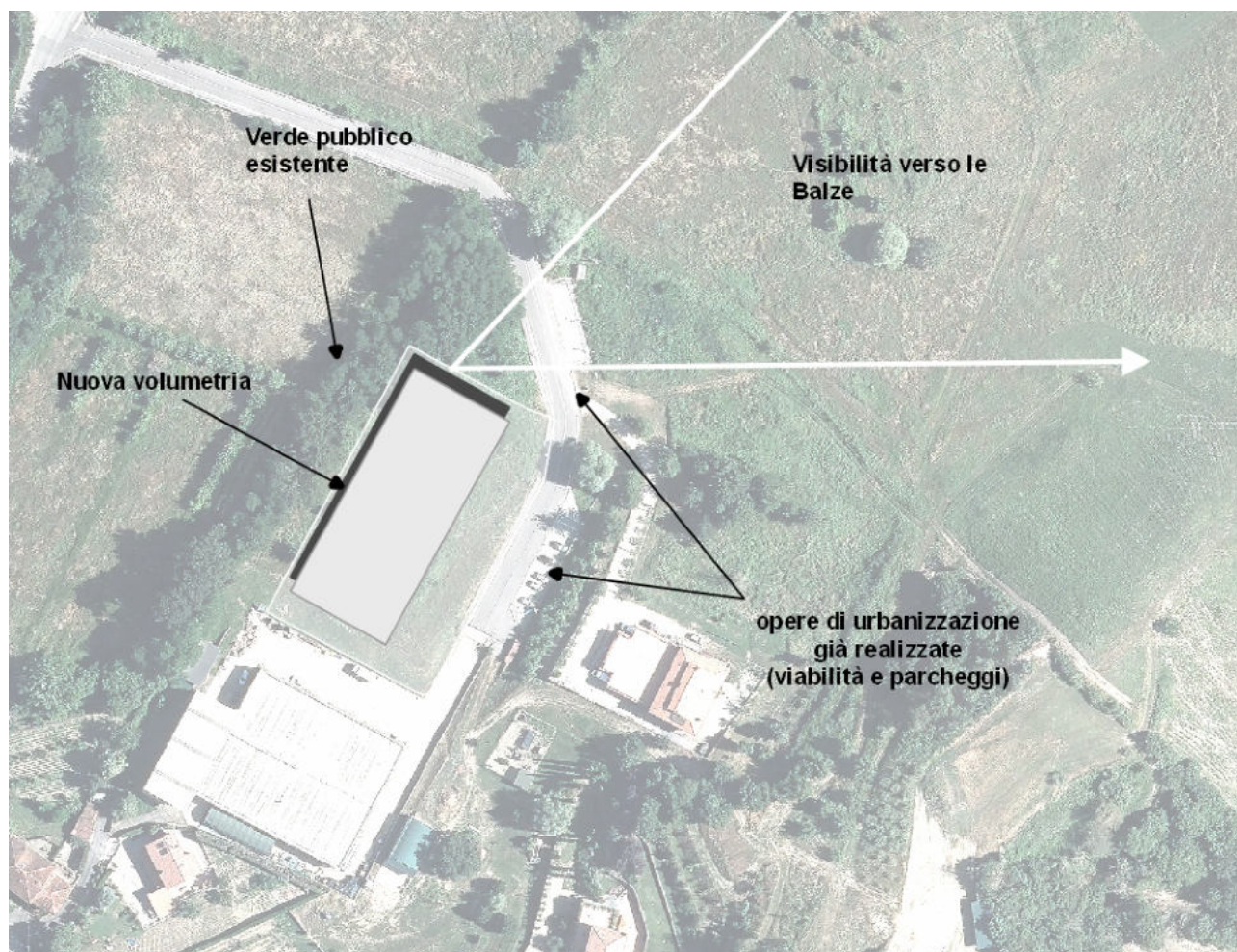
Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000



Invariante III - Morfotipi Insediativi - PIT-PPR - Scala 1:2.000

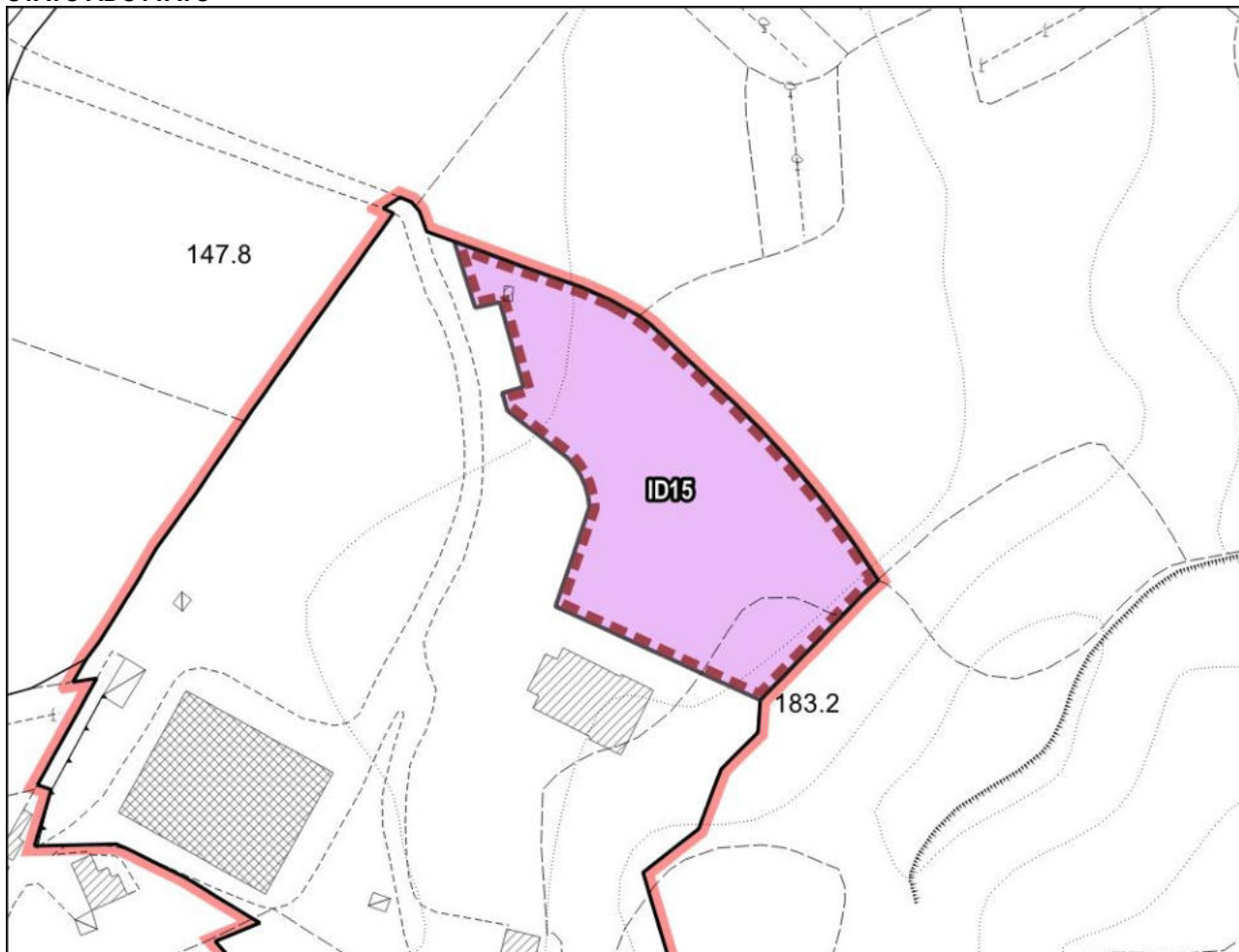


N.B. Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

UTOE 3 Tav. 14 - Disciplina del territorio Urbano

ID 15 LL 6¹³ Loc. Ponte Olivo

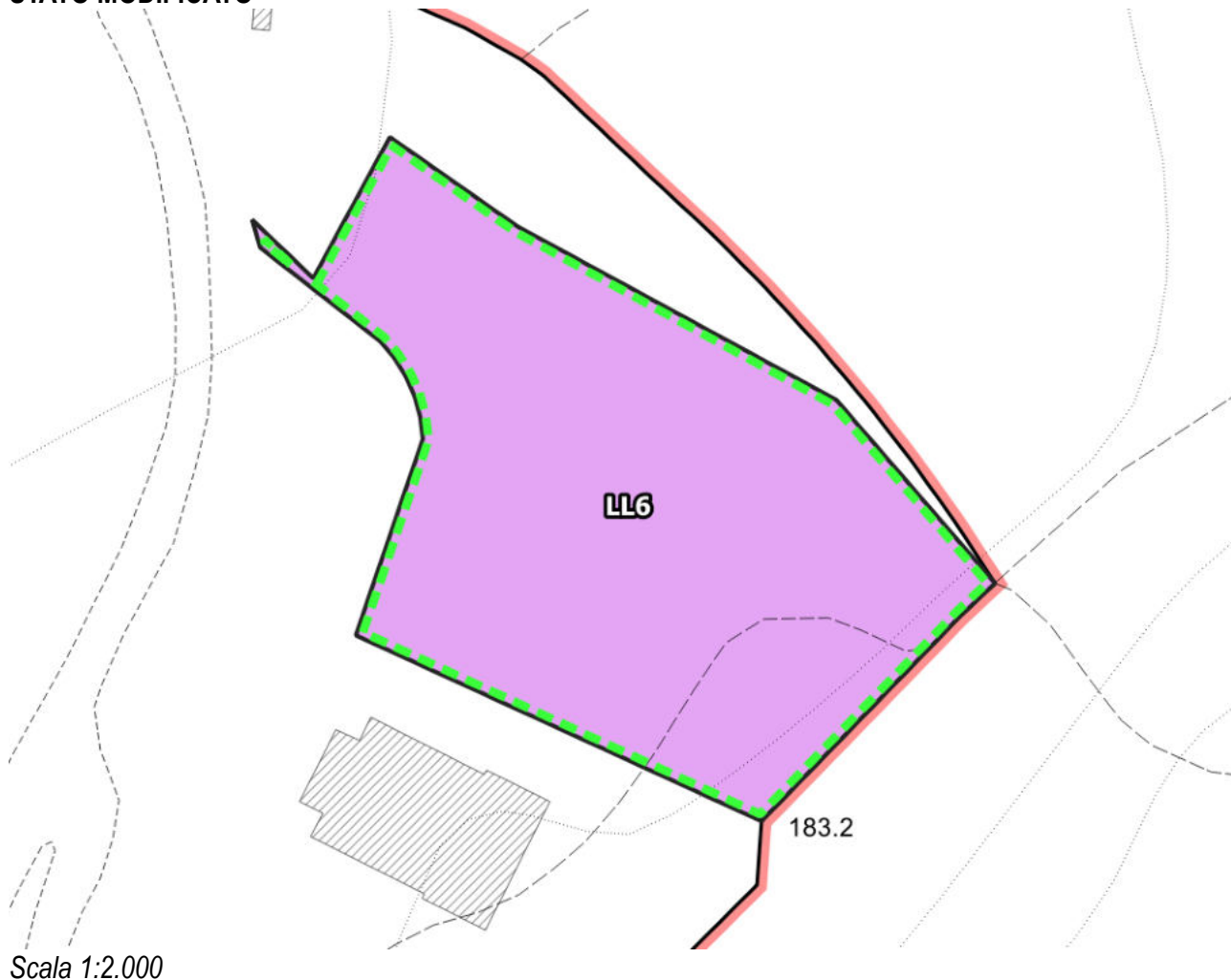
STATO ADOTTATO



Scala 1:2.000

¹³ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

STATO MODIFICATO



ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	6.541 4.662 ¹⁴ mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	1.900 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,0 ML
DESTINAZIONE D'USO	Produttiva – Artigianale

¹⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.23

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 42.1.1 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento della ex lottizzazione produttiva Penzo/Arnetoli e ¹⁵ dell'area produttiva di Montanino, in località Ponte Olivo, per la quale sono state già realizzate tutte le opere di urbanizzazione.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva-artigianale di dimensioni massime pari a 1.900 mq di SE, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 7,0 ml..

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI 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.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione;

- MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**
- Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII.
 - Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.
 - Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.
 - Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria.
 - Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (pertinenze private).
 - Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.
 - Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.
 - Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
 - Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.
 - Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile,
-

¹⁵ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

- 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 di pregio circostante.

PRESCRIZIONI PIT

I bordi di contatto tra ambito urbano e ambito rurale dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno ambientale, tali da formare un ecotono tra i differenti ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici del PIT-PPR.

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

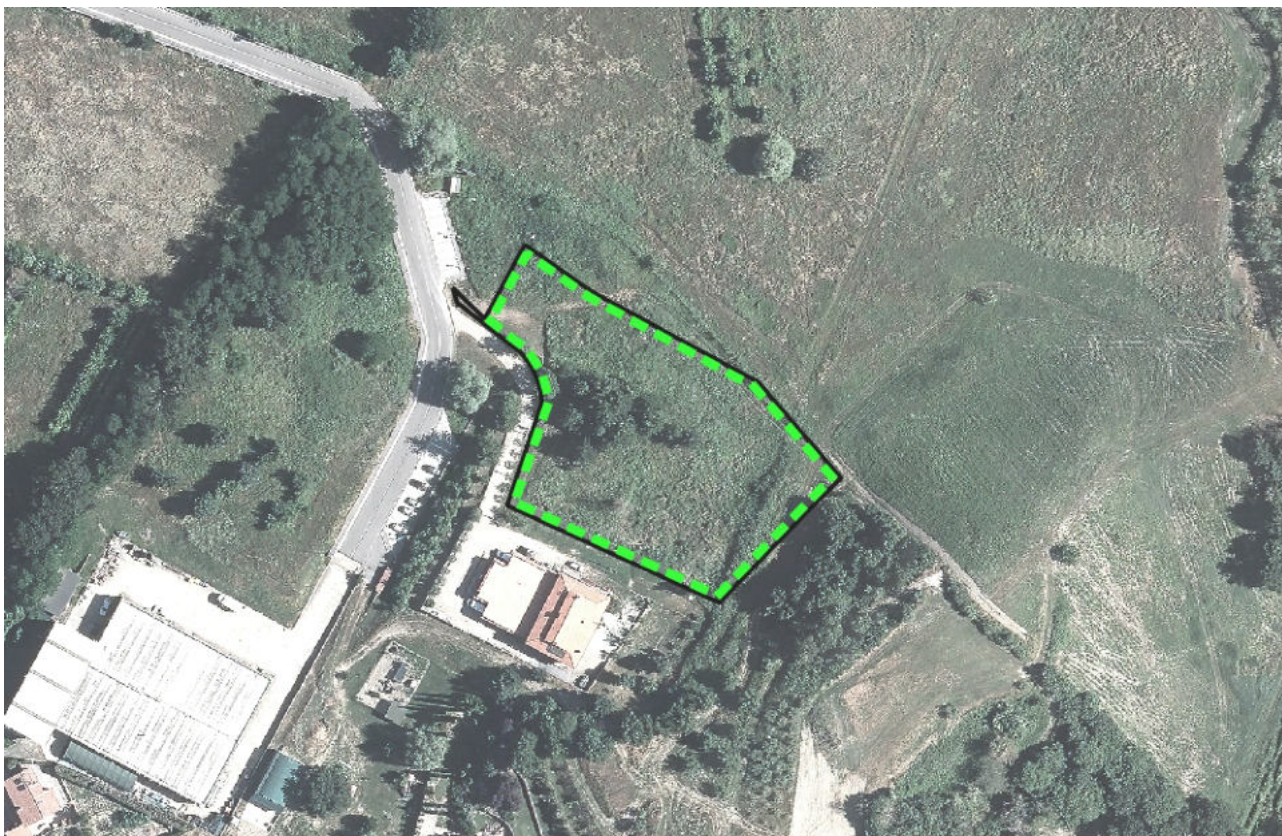
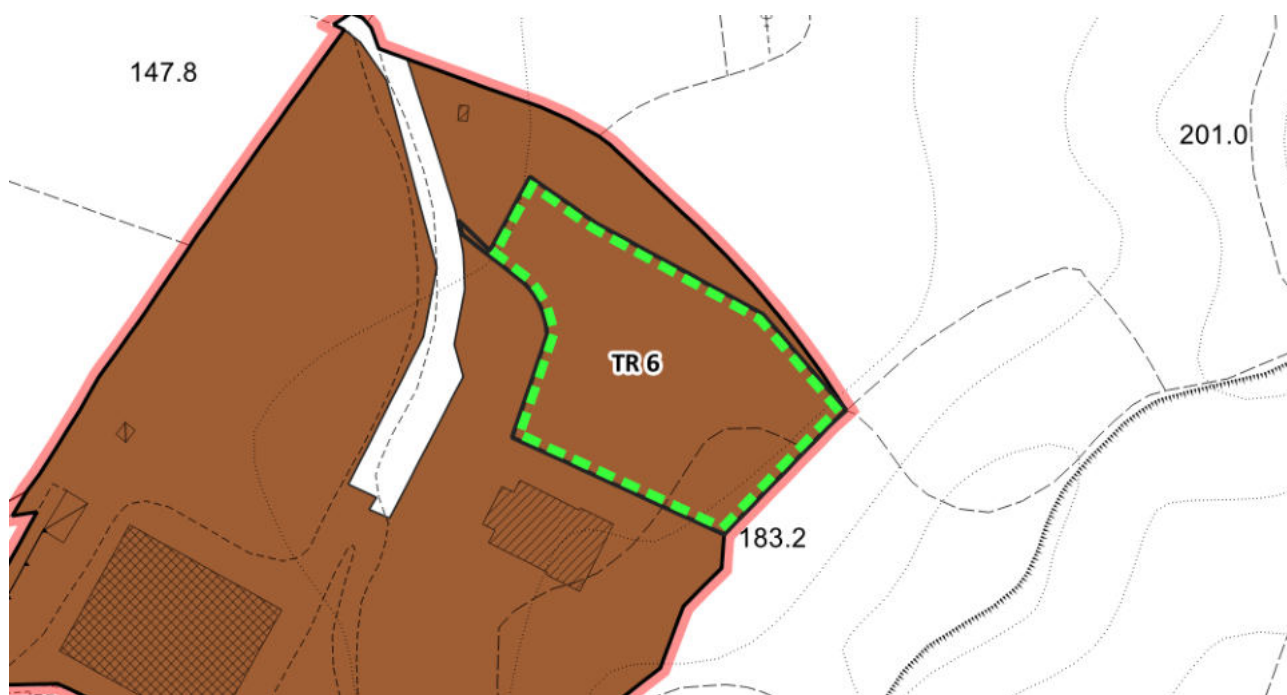
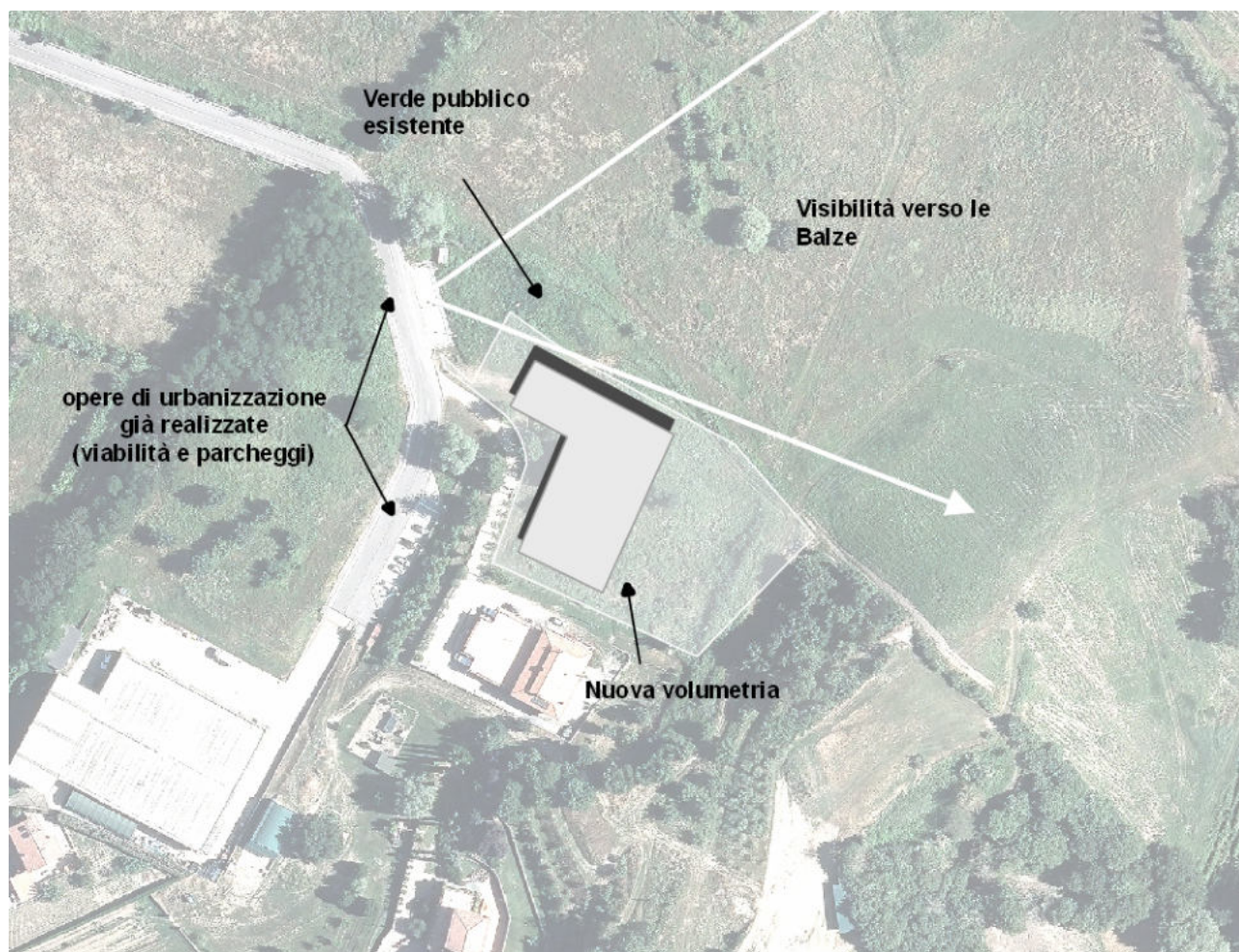


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000



Invariante III - Morfotipi Insediativi - PIT-PPR - Scala 1:2.000



N.B. Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

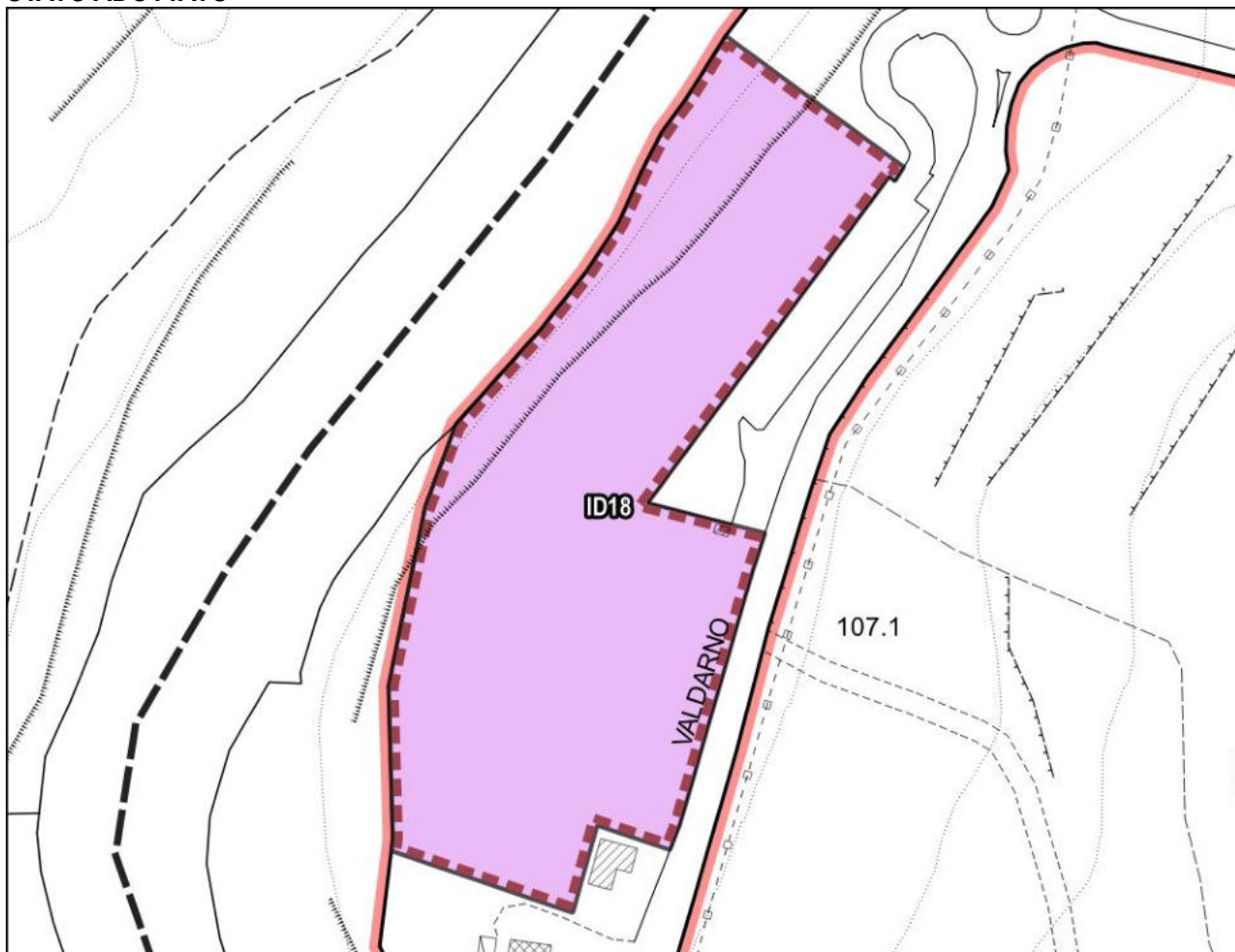
Loc. Sant'Ellero

UTOE 3

Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano

ID 18 LL 7¹⁶ Loc. Sant'Ellero – S.R. 69

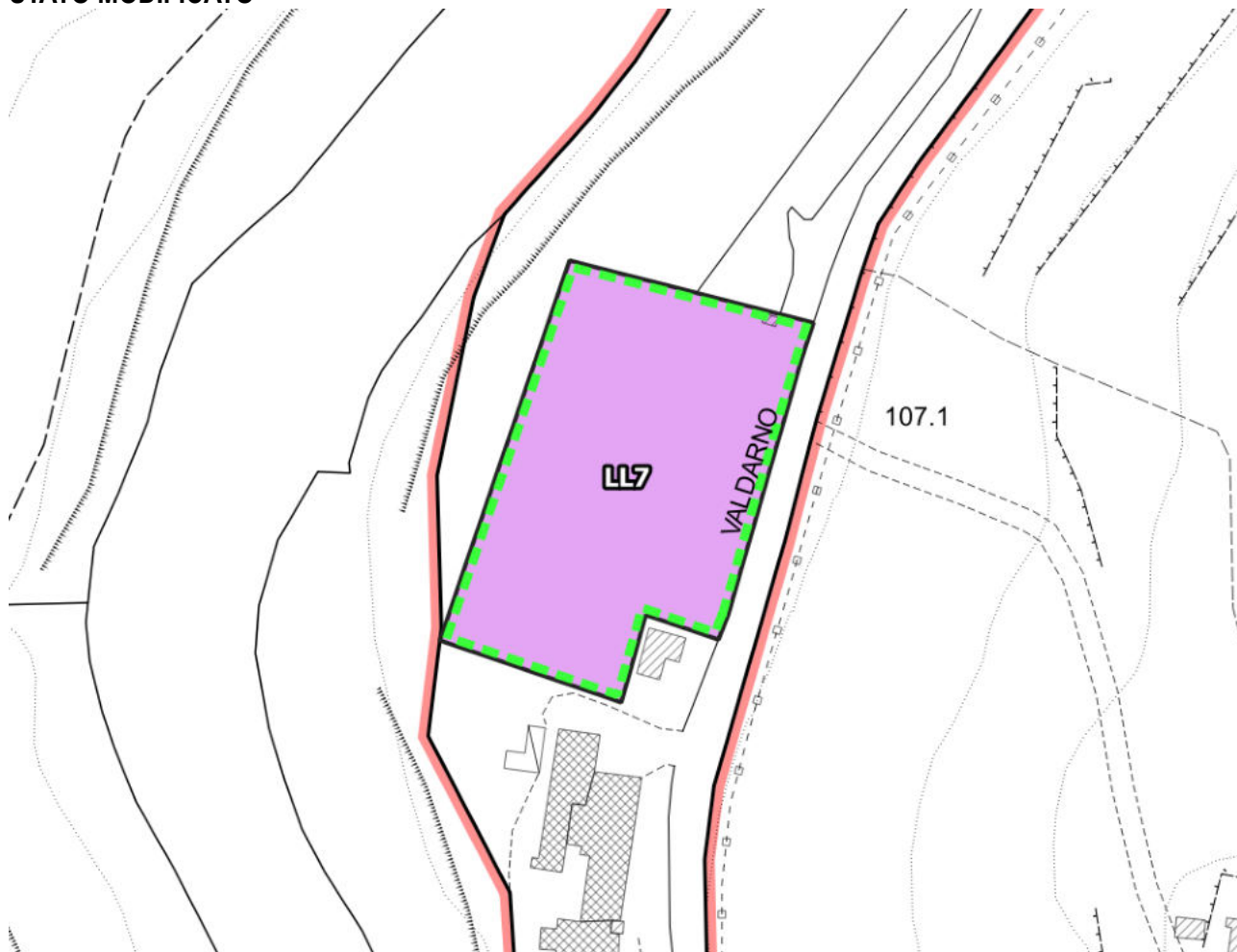
STATO ADOTTATO



Scala 1:2.000

¹⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

STATO MODIFICATO



Scala 1:2.000

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	16.100 7.556 ¹⁷ mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	3.000 2.000 ¹⁸ mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	8,0 ML
DESTINAZIONE D'USO	Produttiva – Artigianale

¹⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

¹⁸ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 42.1.1 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento della ex lottizzazione produttiva Mannelli e ¹⁹ dell'area produttiva di Sant'Ellero per la quale sono state già realizzate tutte le opere di urbanizzazione.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva-artigianale di dimensioni massime pari a 3.000 2.000 ²⁰ mq di SE, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 8,0 ml..

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI 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.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione;

- MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**
- Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII.
 - Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.
 - Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.
 - Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria.
 - Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (aree pertinenziali).
 - Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.
 - Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.
 - Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
 - Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.
 - Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il
-

¹⁹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

²⁰ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

- 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 circostante.

PRESCRIZIONI PIT

I bordi di contatto tra ambito urbano e ambito rurale dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno ambientale, tali da formare un ecotono tra i differenti ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici 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 (approvato con Del. C.R. 27/03/2016, n.37), in particolare:

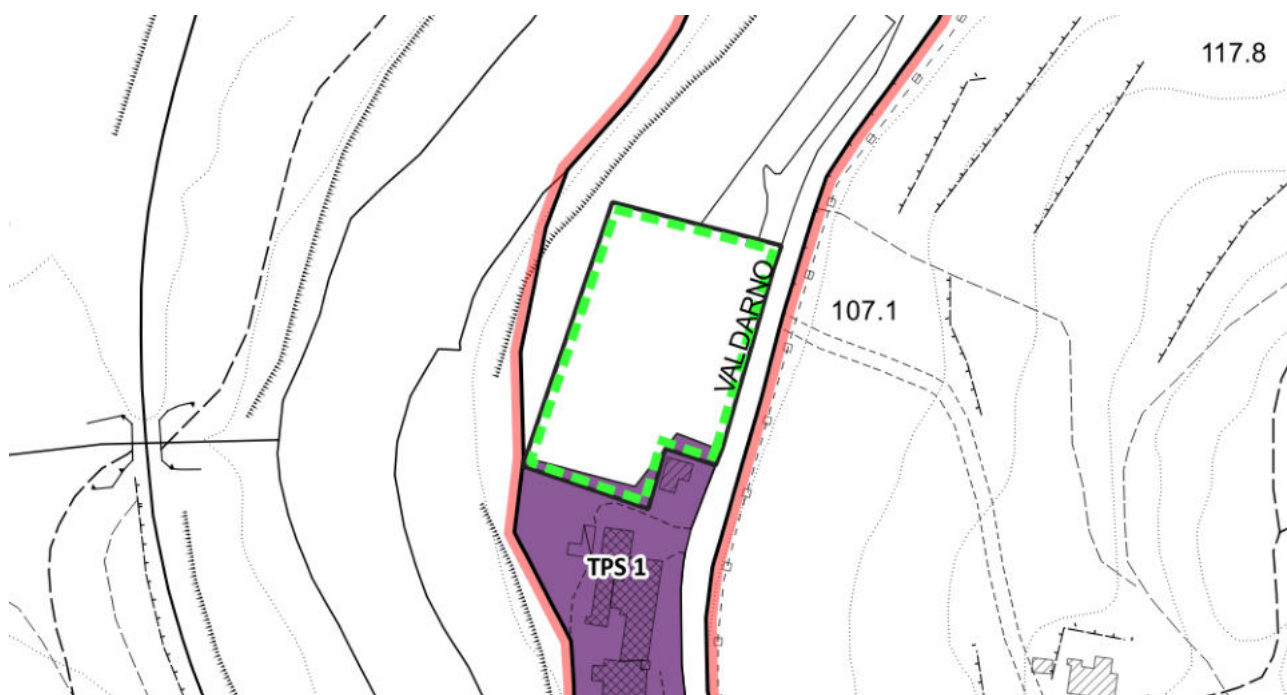
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.
Capo III – Aree tutelate per legge:
Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)
Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)
-



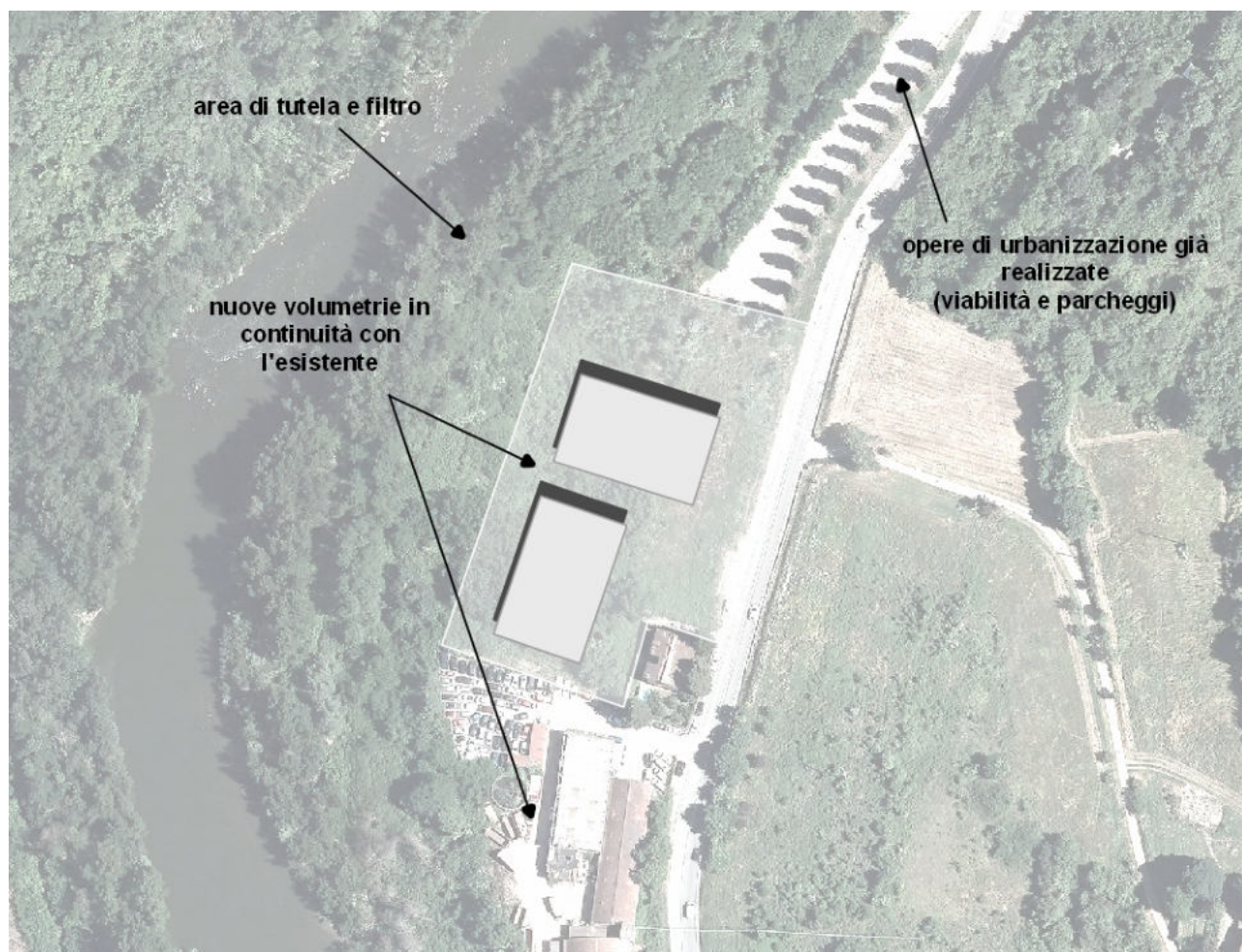
Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:3.000



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:3.000



Invariante III - Morfotipi Insediativi - PIT-PPR - Scala 1:3.000



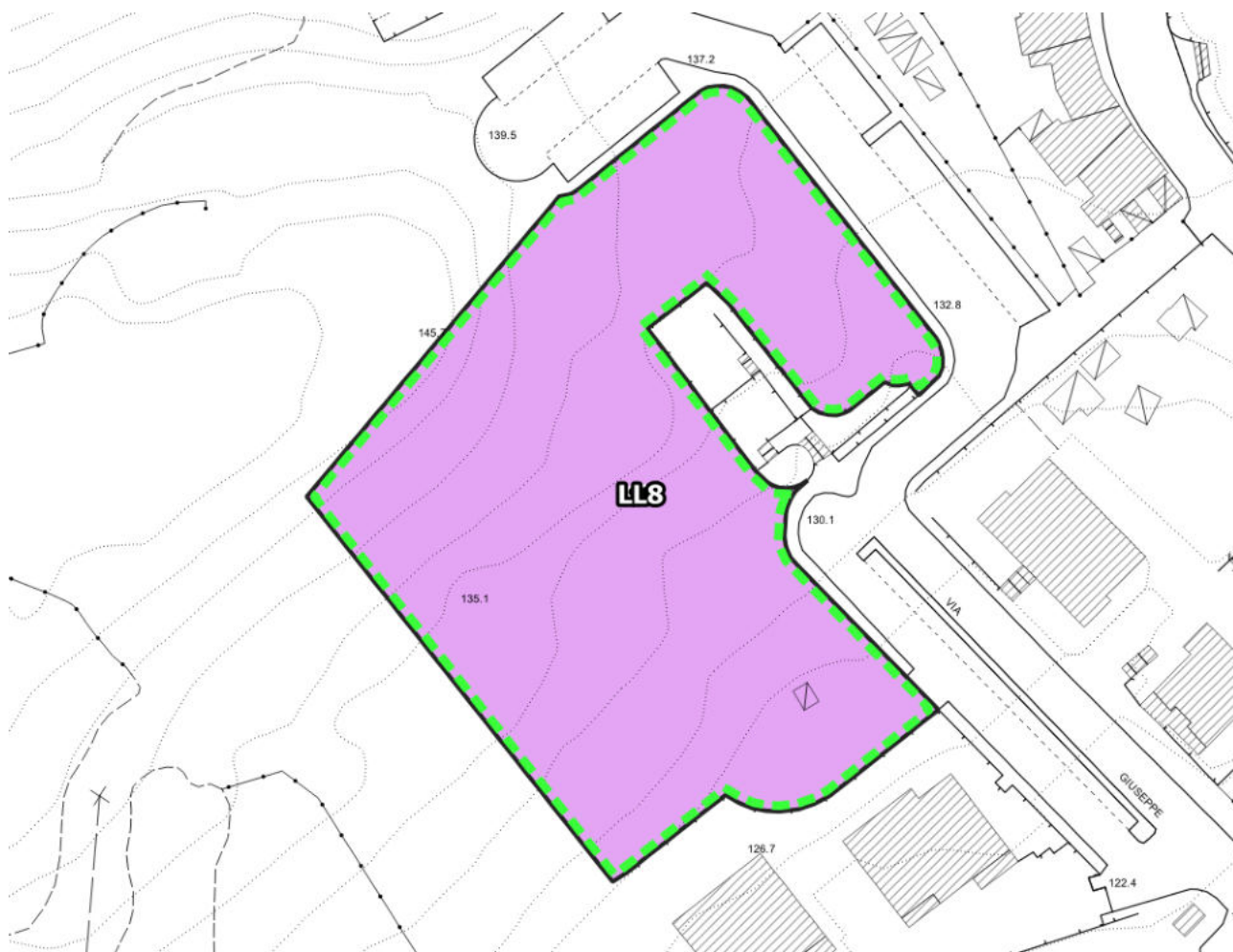
N.B. Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

Loc. San Clemente

UTOE 3

Tav. 6 - Disciplina del territorio Urbano

ID-19 LL 8²¹ Loc. San Clemente – Via Giuseppe Verdi



Scala 1:1.000

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	5.475 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	2.033 2.245 ²² mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

²¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

²² Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.51

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 42.1.1 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento di un intervento convenzionato (ex C-32)²³ per il quale sono state già realizzate tutte le opere di urbanizzazione, in località San Clemente.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 2.033 2.245²⁴ mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 7,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI 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.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione;

- MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**
- Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII.
 - Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.
 - Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.
 - Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria.
 - Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, orti, ecc.).
 - Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.
 - Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.
 - Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
 - Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.
 - Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il
-

²³ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

²⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.51

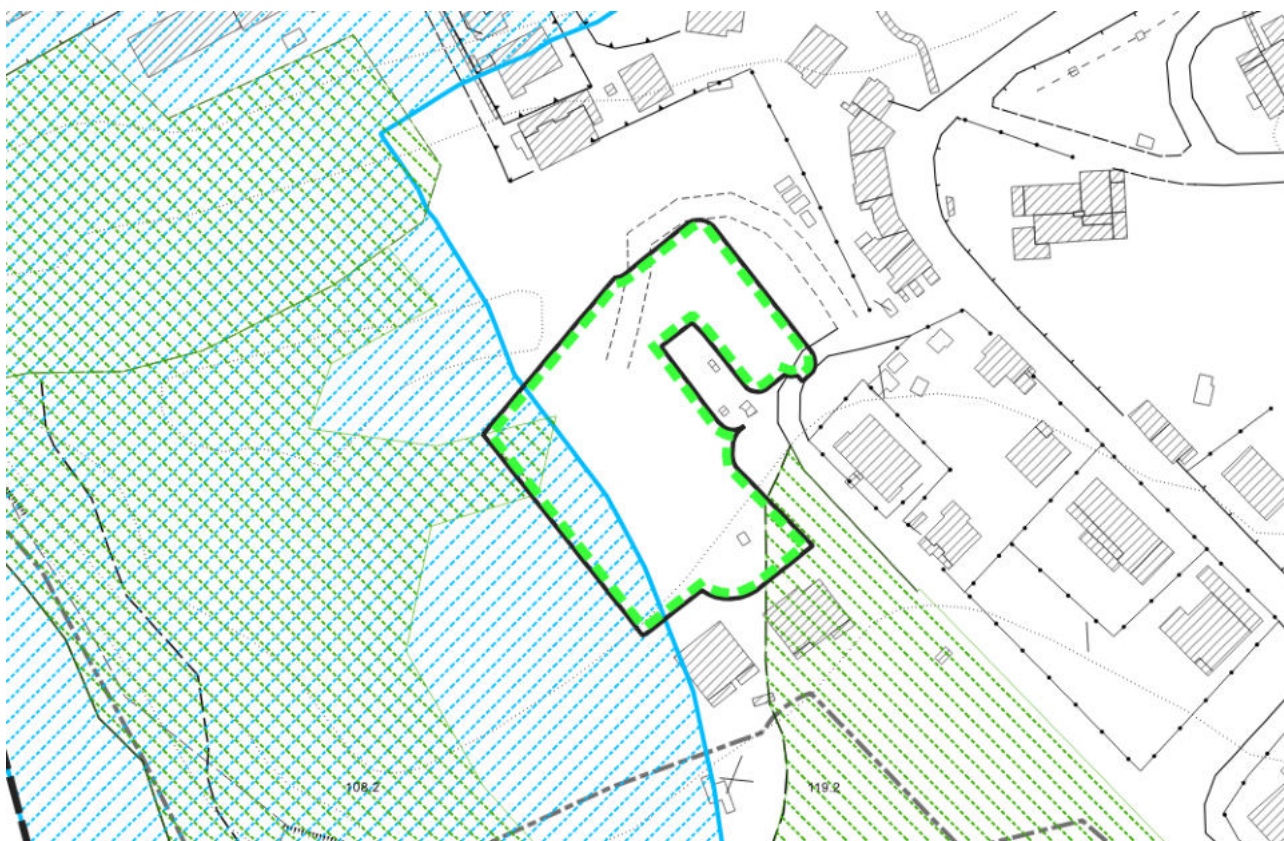
paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

- 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 circostante.

PRESCRIZIONI PIT

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Del. C.R. 27/03/2016, n.37), in particolare:

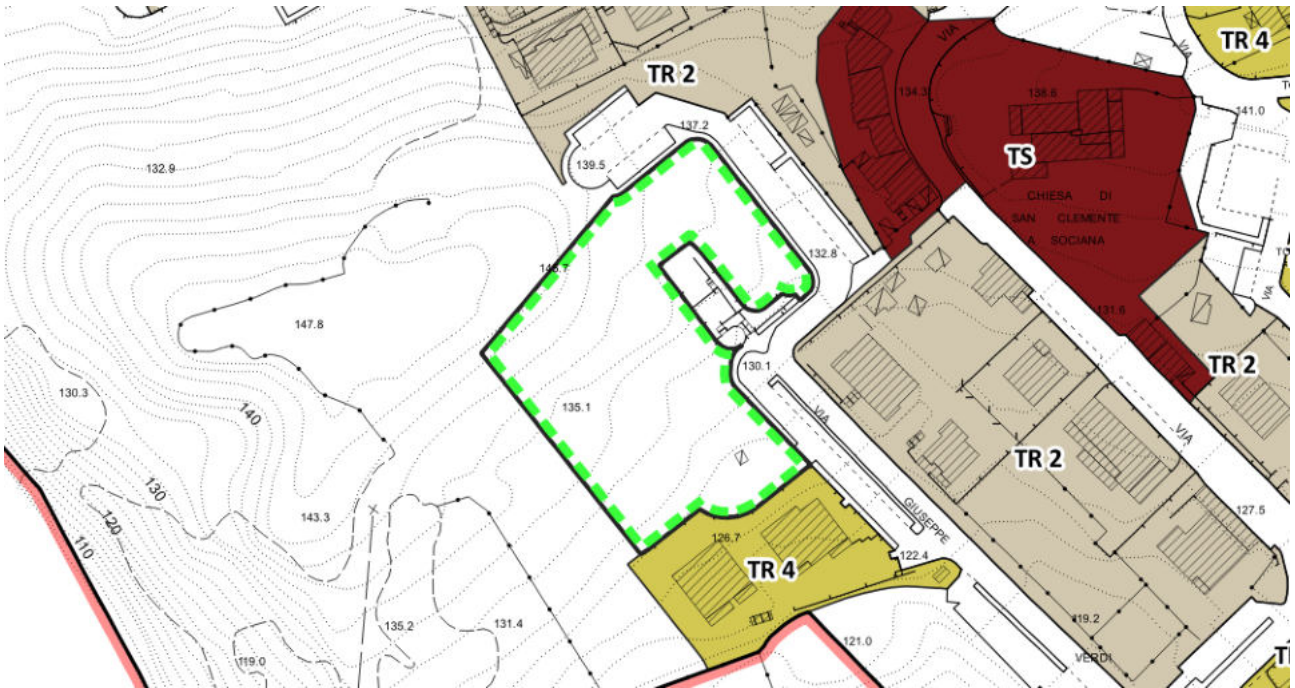
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.
Capo III – Aree tutelate per legge:
Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)
Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)



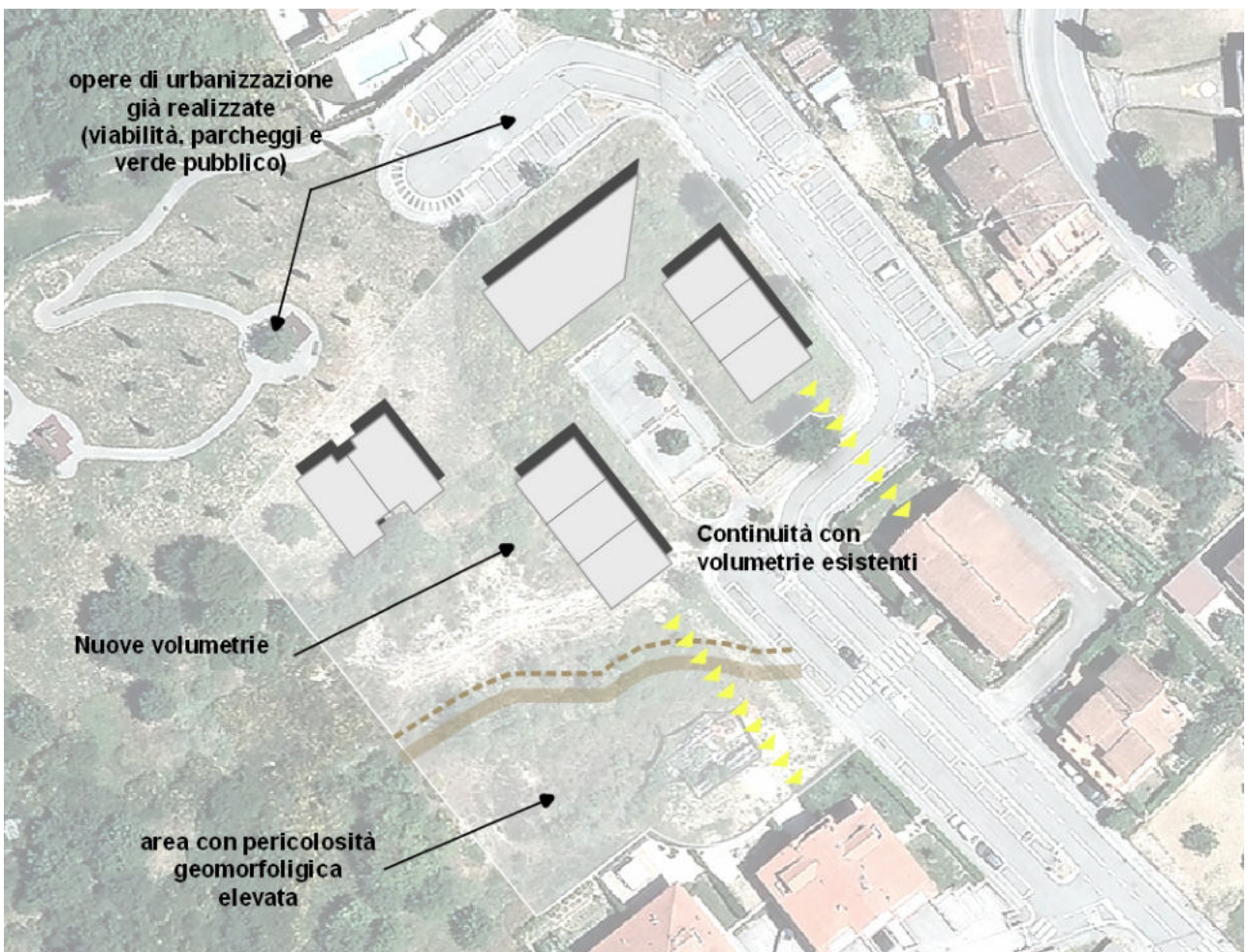
Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:2.000



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000



Invariante III - Morfotipi Insediativi - PIT-PPR - Scala 1:2.000



N.B. Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

Loc. Ruota al Mandò

UTOE 3	Tav. 10 - Disciplina del territorio Urbano
ID-22 LL 9²⁵ Loc. Ruota al Mandò – Via Sant’Anna di Stazzema	



ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	11.418 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	2.000 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	8,0 ML
DESTINAZIONE D’USO	Produttivo – Artigianale

²⁵ Modificato a seguito dell’accoglimento dell’Osservazione n.158

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 42.1.1 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento della lottizzazione ex D2.4 e ²⁶ del tessuto produttivo in località Ruota al Mandò, per il quale sono state già realizzate tutte le opere di urbanizzazione.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva – artigianale di dimensioni massime pari a 2.000 mq di SE, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 8,0 ml.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI 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.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione;

MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI

- Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII.
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.
- Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.
- Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria.
- Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (aree pertinenziali).
- Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.
- Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.
- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile,

²⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

- 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 circostante.

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



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:3.000

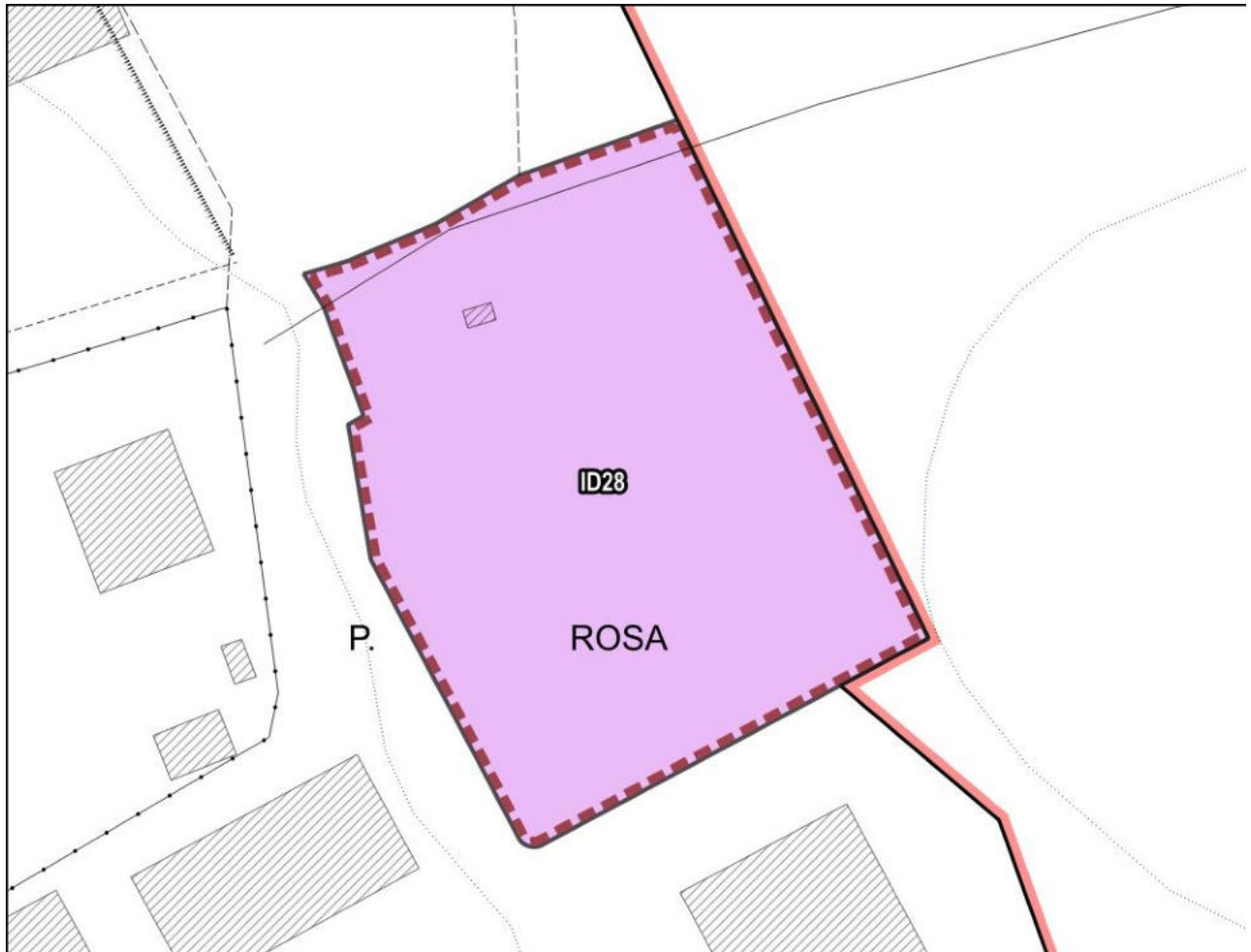
Loc. Pian di Rona

UTOE 3

Tav. 19 - Disciplina del territorio Urbano

ID-28 LL 10²⁷ Loc. Pian di Rona

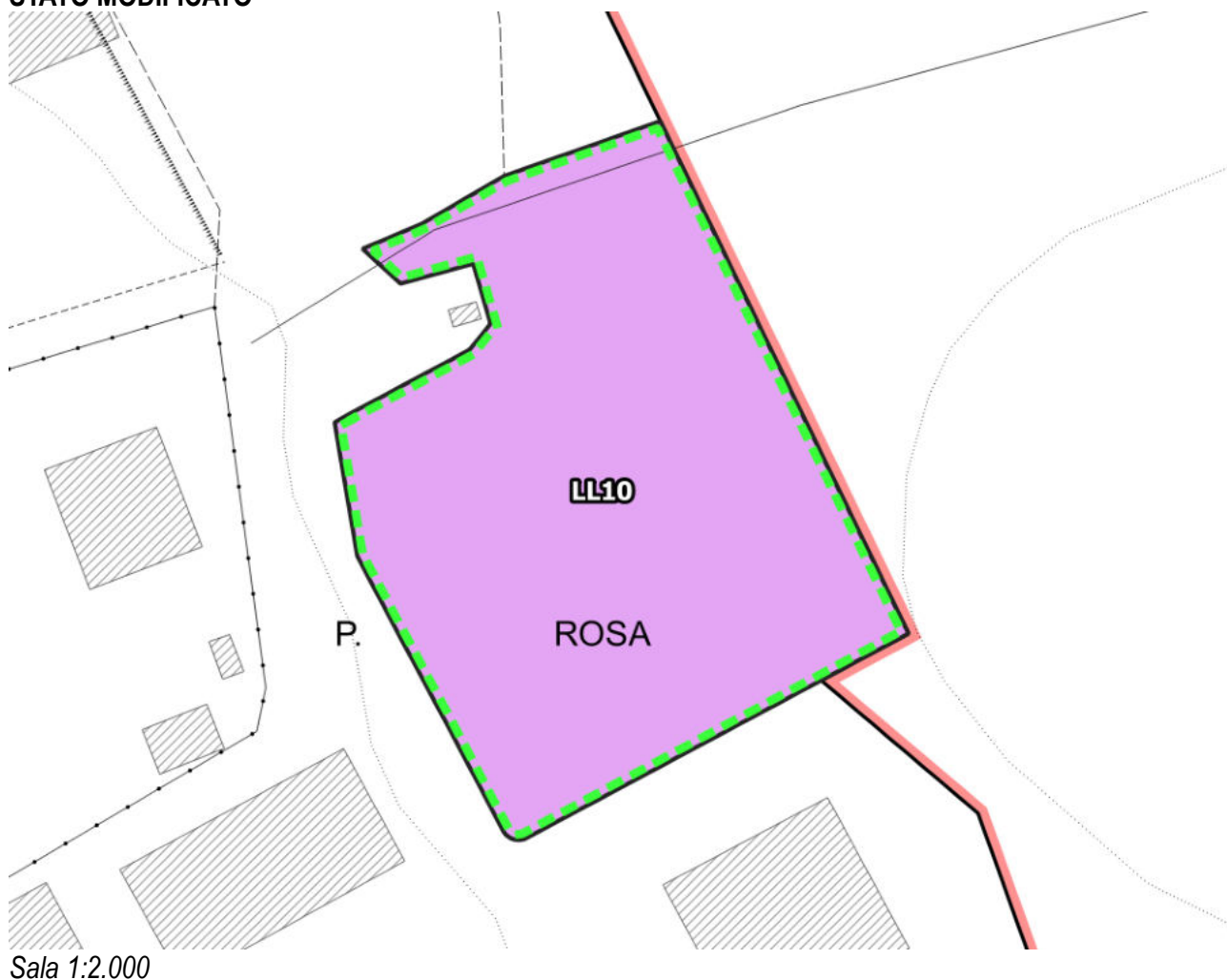
STATO ADOTTATO



Scala 1:1.000

²⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

STATO MODIFICATO



ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	5.000 4.640 ²⁸ mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	1.500 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 ML
DESTINAZIONE D'USO	Produttivo – Artigianale

²⁸ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.83

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 42.1.1 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento della **ex lottizzazione produttiva Biocostruire**²⁹ nella zona produttiva in località Pian di Rona, per la quale sono state già realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva – artigianale di dimensioni massime pari a 1.500 mq di SE, comprensiva della SE esistente, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 7,5 ml..

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI 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.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione;

MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI

- Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII.
 - Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.
 - Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.
 - Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria.
 - Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (area pertinenziale).
 - Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.
 - Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.
 - Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
 - Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.
 - Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il
-

²⁹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

- Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.
- 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 circostante.

PRESCRIZIONI PIT

I bordi di contatto tra ambito urbano e ambito rurale dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno ambientale, tali da formare un ecotono tra i differenti ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici 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 (approvato con Del. C.R. 27/03/2016, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.
Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:
D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967 – Zone ai lati dell'Autostrada del Sole
-

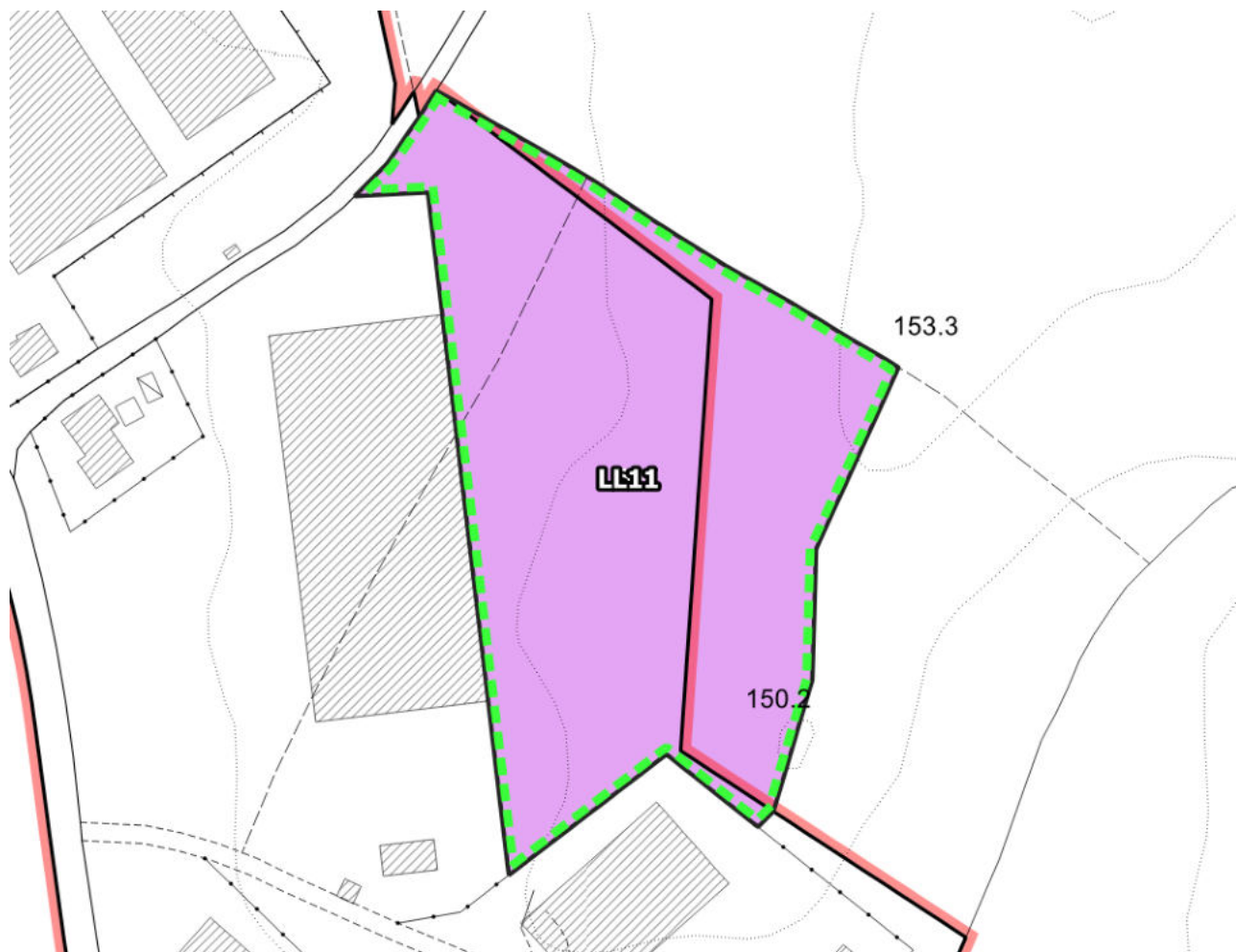


Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:2.000



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

UTOE 3	Tav. 19 - Disciplina del territorio Urbano
ID-30 LL 11³⁰ Loc. Pian di Rona – Via San Rocco	



Scala 1:2.000

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	16.879 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	4.500 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 ML
DESTINAZIONE D'USO	Produttivo – Artigianale

³⁰ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 42.1.1 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato all'ampliamento delle attività produttive-artigianali esistenti in loc. Pian di Rona.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva – artigianale di dimensioni massime pari a 4.500 mq di SE, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 7,5 ml. in ampliamento all'attività esistente.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI 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.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione;

MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI

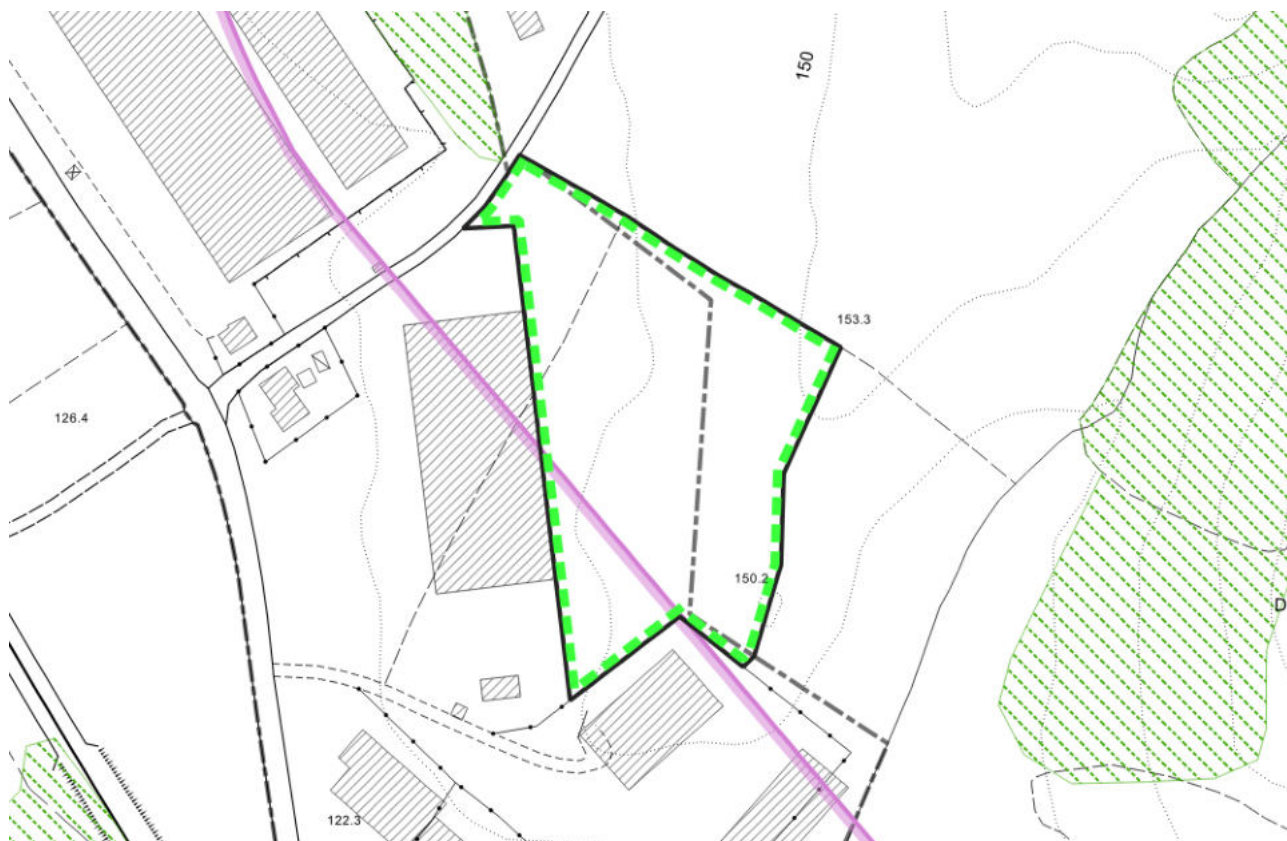
- Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII.
 - Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.
 - Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.
 - Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria.
 - Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (area pertinenziale).
 - Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.
 - Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.
 - Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
 - Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.
 - Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.
 - 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 circostante.

PRESCRIZIONI PIT I bordi di contatto tra ambito urbano e ambito rurale dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno ambientale, tali da formare un ecotono tra i differenti ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici 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 (approvato con Del. C.R. 27/03/2016, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967 – Zone ai lati dell'Autostrada del Sole
-



Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:3.000

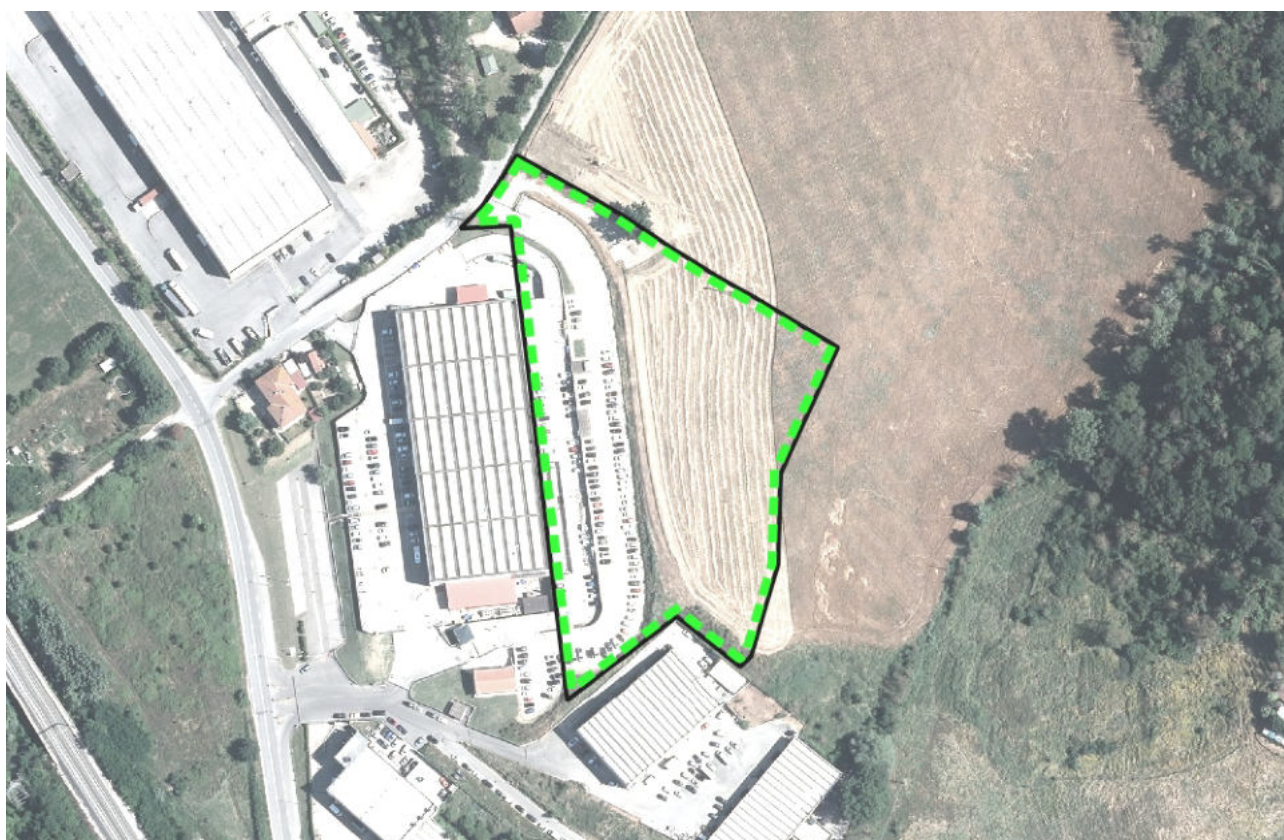
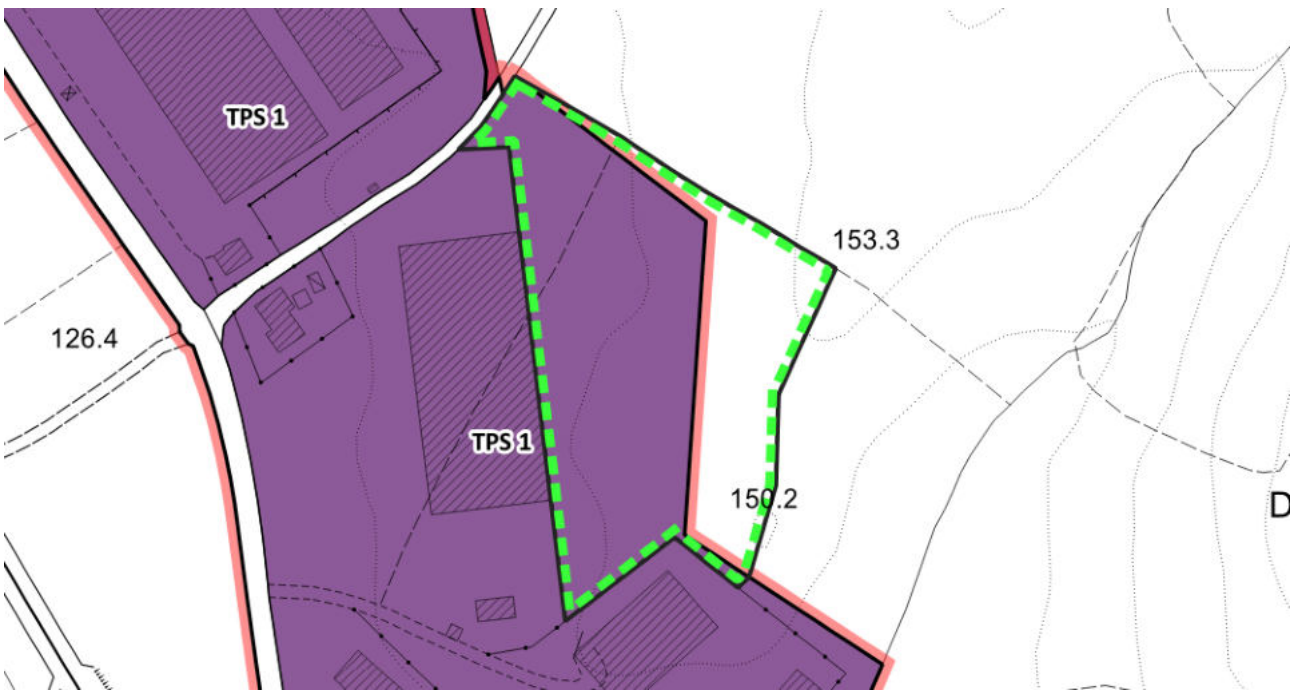
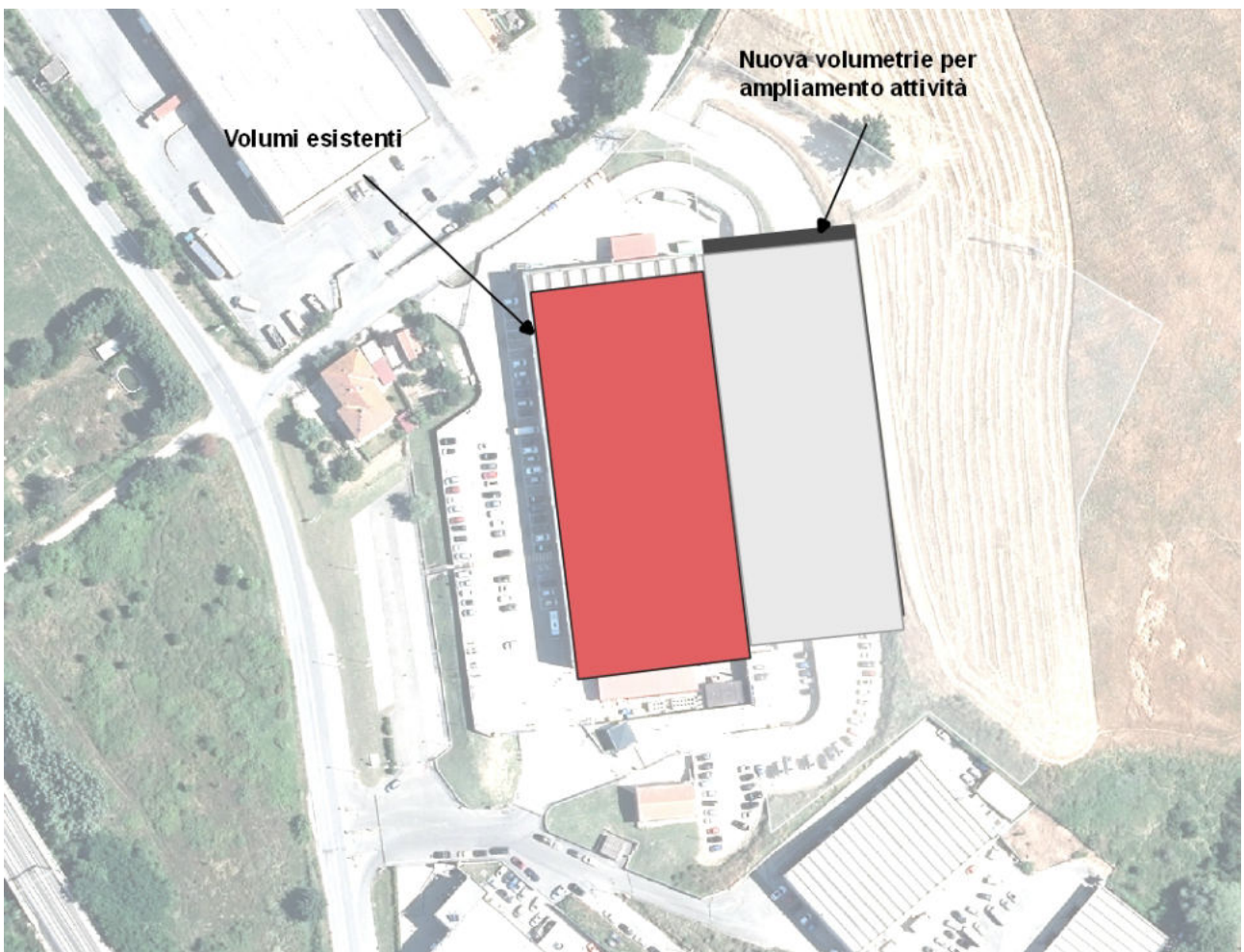


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:3.000



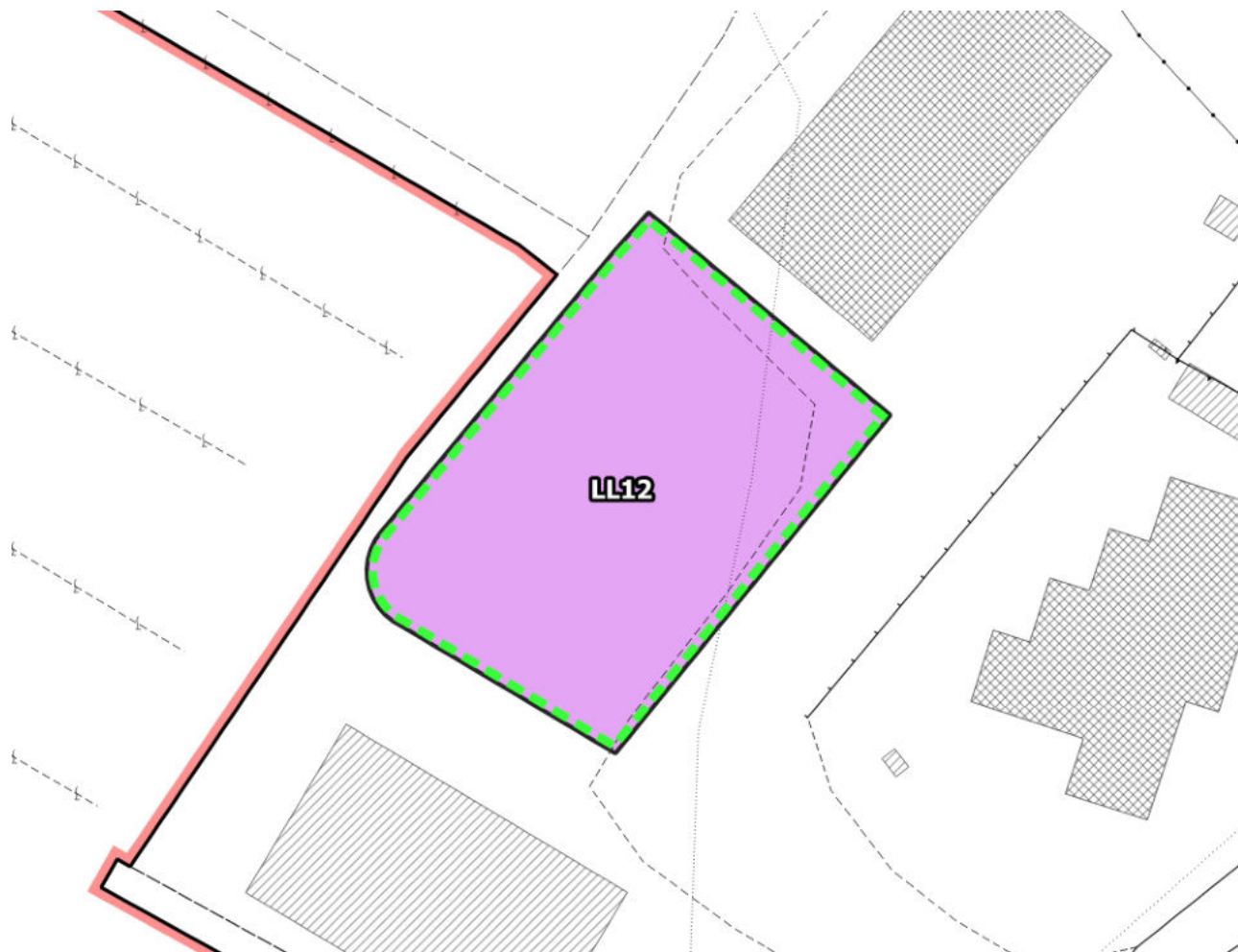
Invariante III - Morfotipi Insediativi - PIT-PPR - Scala 1:3.000



N.B. Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

Loc. Olmo

UTOE 2	Tav. 15 - Disciplina del territorio Urbano
ID 35 LL 12³¹ Loc. Olmo	



Scala 1:1.000

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	2.779 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	830 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	8,0 ML
DESTINAZIONE D'USO	Produttivo – Artigianale

³¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 42.1.1 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento della **ex lottizzazione produttiva Poderino**³² nella zona produttiva in località Olmo, per la quale sono state già realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva – artigianale di dimensioni massime pari a 830 mq di SE, comprensiva della SE esistente, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 8,0 ml..

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI 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.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione;

MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI

- Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII.
 - Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.
 - Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.
 - Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria.
 - Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (area pertinenziale).
 - Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.
 - Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.
 - Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
 - Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.
 - Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il
-

³² Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

- 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 di pregio circostante.

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



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

Loc. Reggello

UTOE 2 Tav. 12 - Disciplina del territorio Urbano

ID 43 LL 13 ³³ Loc. Reggello – Via Paolo Bigazzi

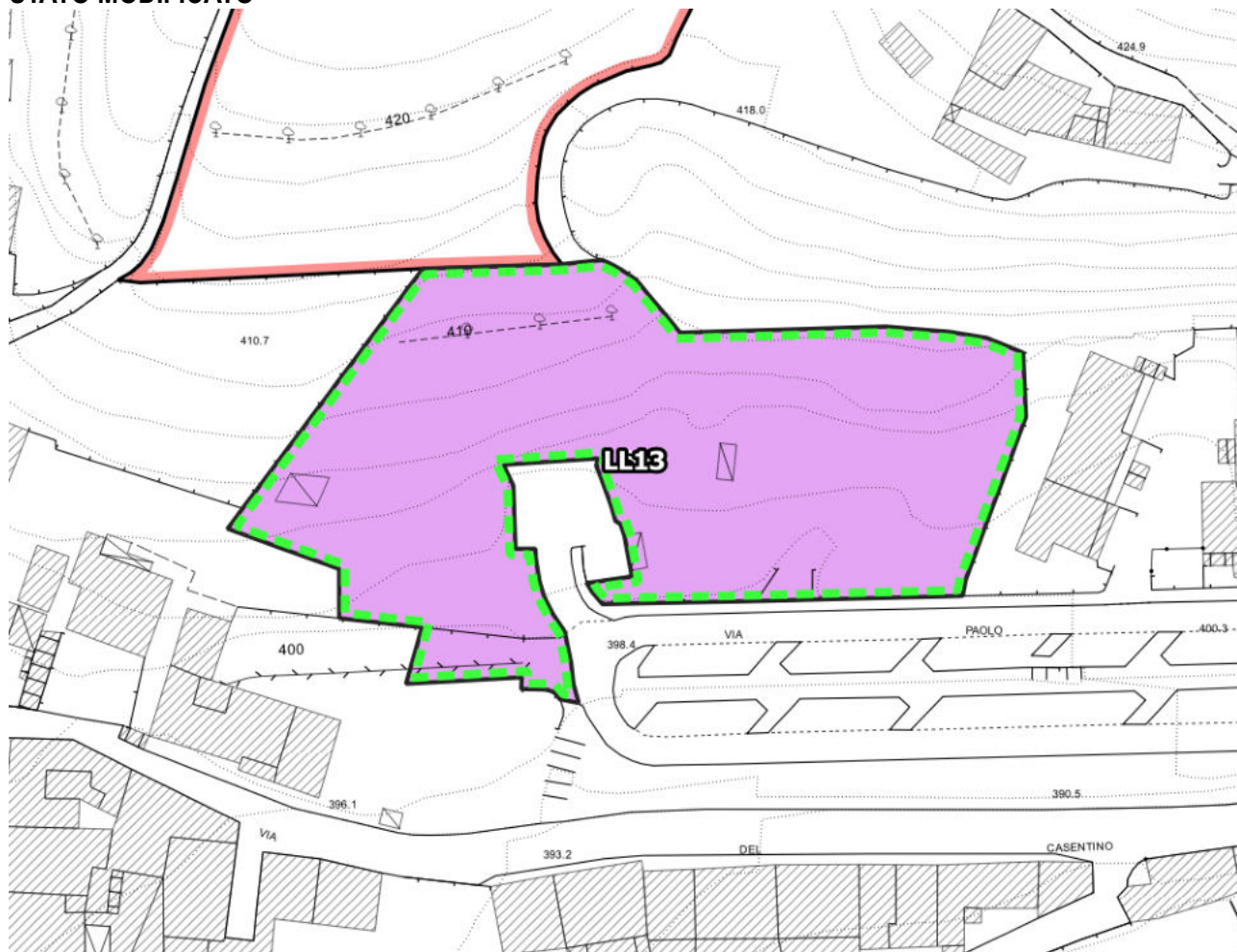
STATO ADOTTATO



Scala 1:1.000

³³ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

STATO MODIFICATO



Scala 1:1.000

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	2.391 3.951 ³⁴ mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	1.556 1.730 ³⁵ mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 ML
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

³⁴ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.75

³⁵ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.75

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 42.1.1 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento della lottizzazione (ex C-21)³⁶ parzialmente realizzata situata nella località Reggello, per la quale sono già state realizzate le opere di urbanizzazione.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a ~~1.556~~ 1.730³⁷ mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 7,5 ml..

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI 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.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione;

MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI

- Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII.
 - Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.
 - Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.
 - Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria.
 - Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, orti, ecc.).
 - Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.
 - Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.
 - Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
 - Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.
 - Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il
-

³⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

³⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.75

paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

- 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'edificato di pregio circostante.
- L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

PRESCRIZIONI PIT

I bordi di contatto tra ambito urbano e ambito rurale dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno ambientale, tali da formare un ecotono tra i differenti ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici del PIT-PPR.

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

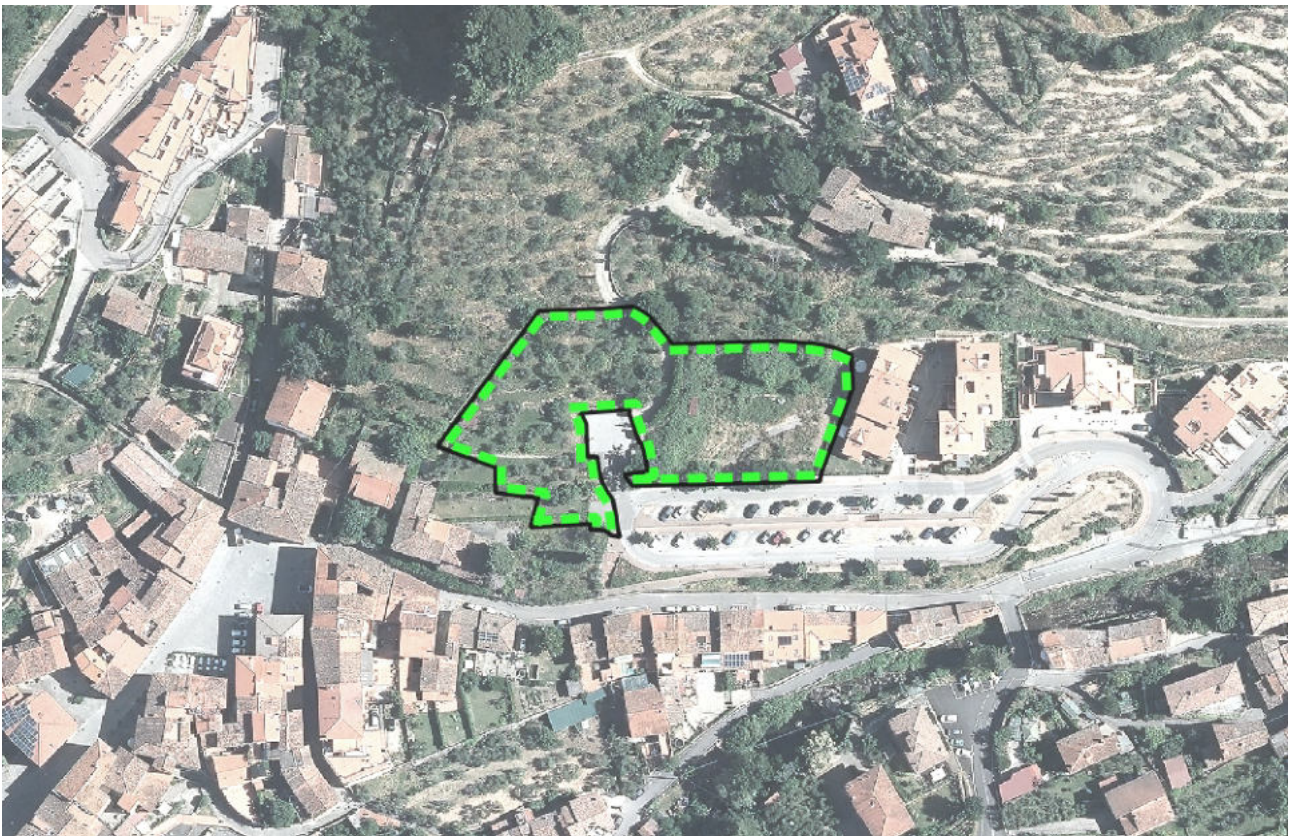
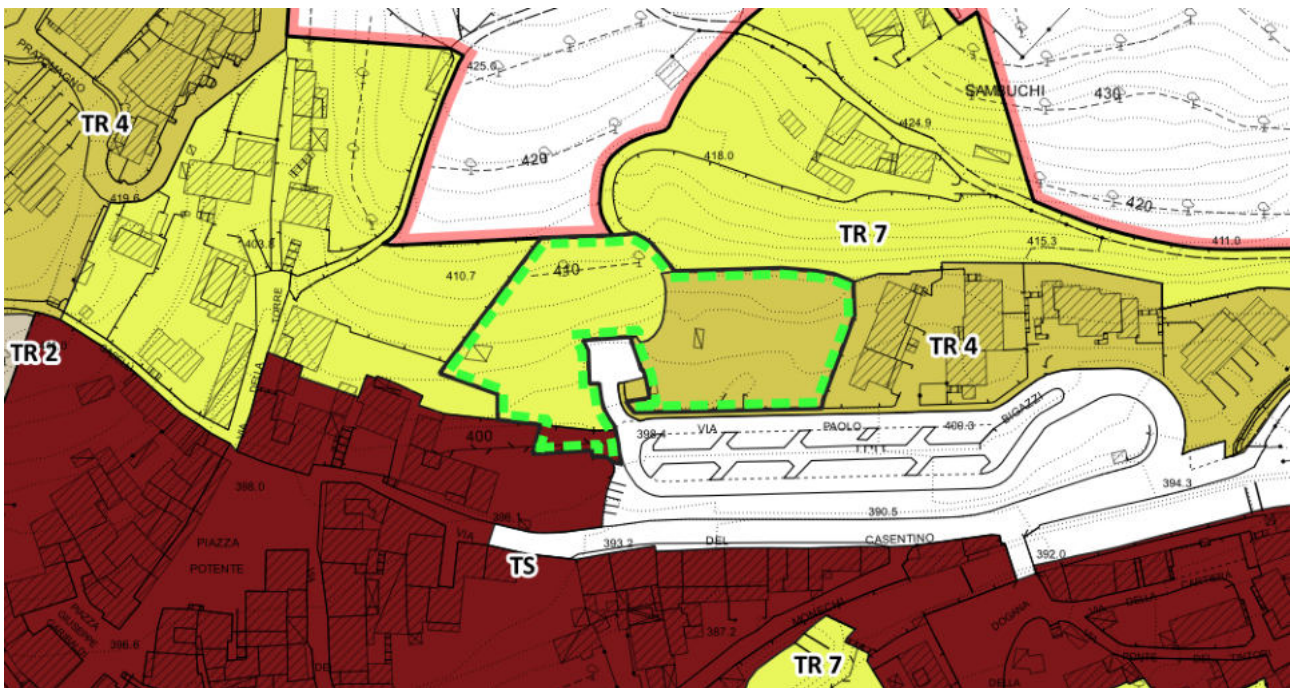
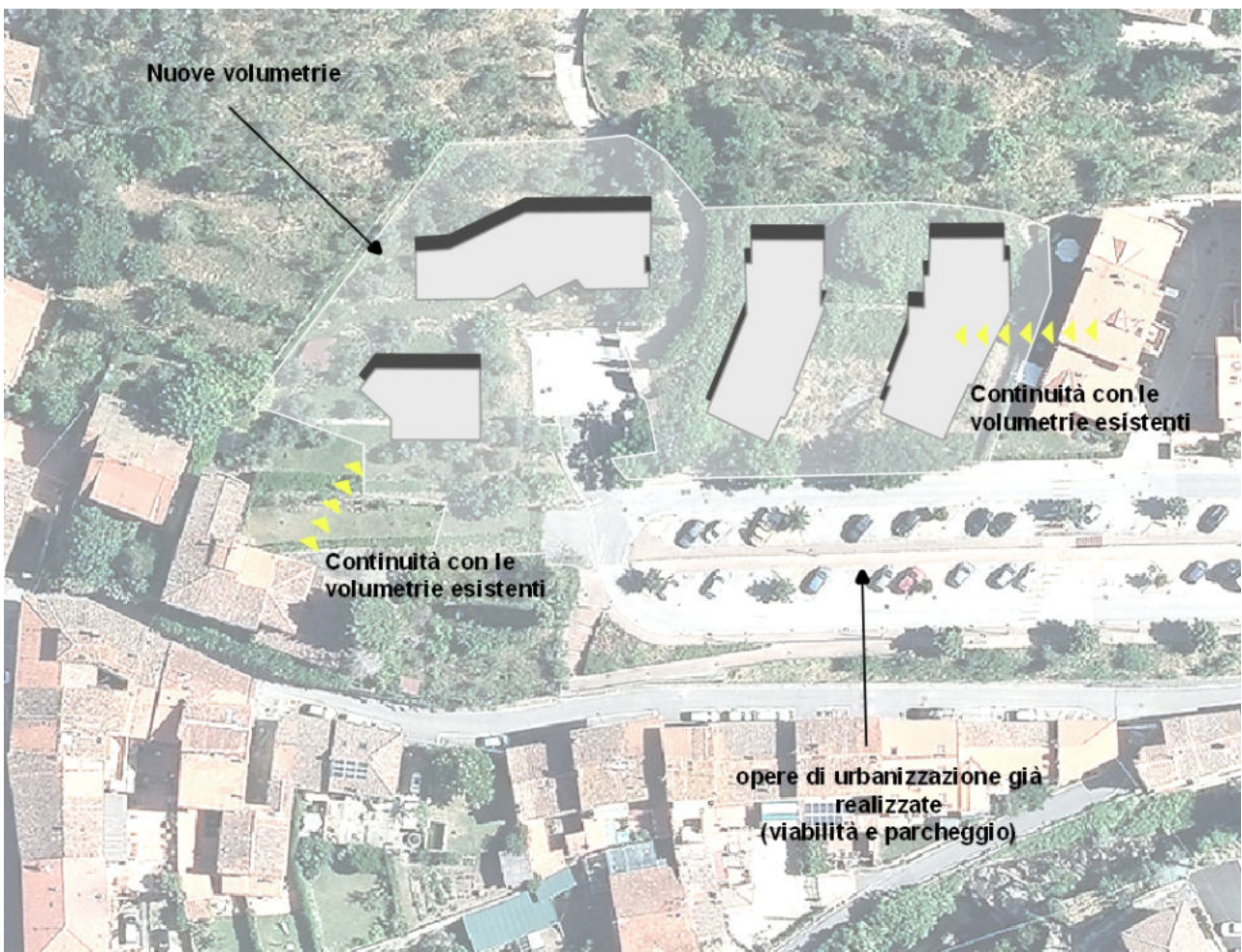


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000



Invariante III - Morfotipi Insediativi - PIT-PPR - Scala 1:2.000



N.B. Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.