

# 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*

**Dottorssa 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 Cosi**

*Assessore all'urbanistica*

**Arch. Stefano Ermini**

*Responsabile del Procedimento*

**Dott.ssa Paola Aglietti**

*Garante dell'informazione e  
della Partecipazione*



## AII. B

### Normativa Urbanistica Specifica

**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**

<b>Loc. Tosi</b> .....	<b>5</b>
ID 1 Loc. Tosi – Via B. Berenson.....	6
ID 2 Loc. Tosi – S.P. 86 di Donnini.....	10
PUC 1 Loc. Tosi – Via di Taborra.....	14
AT 1 Loc. Tosi – Via di Taborra.....	20
RQ 1 Loc. Tosi – S.P. 85 di Vallombrosa.....	26
RQ 2 Loc. Tosi – S.P. 85 di Vallombrosa.....	30
RQ 14 Loc. Tosi – Via Giovanni Milton.....	34
<b>Loc. Donnini</b> .....	<b>38</b>
ID 3 Loc. Donnini – Via Remo Sottili.....	39
PUC 2 Loc. Donnini – Via Claudio Monteverdi.....	45
PUC 3 Loc. Donnini – Via Antonio Martelli.....	51
AT 2 Loc. Donnini – Via Remo Sottili.....	57
AT-R 3 Loc. Donnini – S.P. 88 di S. Ellero.....	61
RQ-R 3 Loc. Donnini – S.P. 86 di Donnini.....	68
OP 1 Loc. Donnini – Via Guglielmo Marconi.....	71
<b>Loc. Saltino</b> .....	<b>76</b>
ID 51 Loc. Saltino – Via Ludovico Ariosto.....	77
RQ 4 Loc. Saltino – S.P. 85 di Vallombrosa.....	81
<b>Loc. San Donato in Fronzano</b> .....	<b>85</b>
ID 6 Loc. S.Donato in Fronzano – Via Achille Grandi.....	86
ID 7 Loc. S.Donato in Fronzano – Casa di riposo Villa Poggio Adorno.....	91
ID 52 Loc. S.Donato in Fronzano – Via Achille Grandi.....	98
PUC 4 Loc. S.Donato in Fronzano – Via Giacomo Matteotti.....	101
PUC 5 Loc. S.Donato in Fronzano – Via Ernesto Guevara.....	107
<b>Loc. Pietrapiana</b> .....	<b>113</b>
ID 8 Loc. Pietrapiana – Via di Sant’Agata.....	114
ID 9 Loc. Pietrapiana – Via Quaratesi.....	118
ID 53 Loc. Pietrapiana – Via Quaratesi.....	122
PUC 6 Loc. Pietrapiana – Via Carlo Cassola.....	125
PUC 7 Loc. Pietrapiana – Via Quaratesi.....	131
PUC 23 Loc. Pietrapiana – Via del Morello.....	134
AT 4 Loc. Pietrapiana – Via di Sant’Agata.....	138
RQ 5 Loc. Pietrapiana – S.P. 86 di Donnini.....	145
OP 6 Loc. Pietrapiana – S.P. 86 di Donnini.....	149
<b>Loc. Cancelli – Poggio ai Giubbiani</b> .....	<b>152</b>

## Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

---

ID 54 Loc. Poggio ai Giubbiani – Via Poggio ai Giubbiani.....	153
ID 55 Loc. Poggio ai Giubbiani – Via Poggio ai Giubbiani.....	156
ID 56 Loc. Poggio ai Giubbiani – Via Poggio ai Giubbiani.....	159
ID 57 Loc. Poggio ai Giubbiani – Via Poggio ai Giubbiani.....	162
AT 5 Loc. Cancelli – Via 8 Settembre.....	165
AT 6 Loc. Cancelli – S.P. 17 Alto Valdarno.....	171
RQ 6 Loc. Poggio ai Giubbiani.....	177
RQ 7 Loc. Tesi – S.P. 85 di Vallombrosa Loc. Cancelli – Via Leonardo da Vinci.....	181
<b>Loc. Montanino.....</b>	<b>186</b>
ID 12 Loc. Montanino – Via Arturo Toscanini.....	187
ID 13 Loc. Montanino – Via Arturo Toscanini.....	191
ID 16 Loc. Ponte Olivo.....	194
ID 17 Loc. Ponte Olivo.....	198
PUC 8 Loc. Montanino – Via Giovanni Amendola Montanino.....	202
PUC 9 Loc. Montanino – Via Filippo Turati Montanino.....	208
<b>Loc. San Clemente.....</b>	<b>214</b>
ID 20 Loc. San Clemente – Via Giuseppe Verdi.....	215
ID 21 Loc. San Clemente – S.R.69.....	219
ID 58 Loc. San Clemente – Via Giuseppe Verdi.....	222
PUC 10 Loc. San Clemente – S.R.69.....	225
<b>Loc. Leccio.....</b>	<b>231</b>
ID 59 Loc. Leccio – Via Fratelli Bandiera.....	232
PUC 11 Loc. Leccio – Via Fratelli Bandiera.....	236
AT 7 Loc. Leccio – Via Benedetto Croce.....	240
RQ 8 Loc. Leccio – Via Ciro Menotti.....	246
RQ 9 Loc. Leccio – Fattoria Il Serraglio.....	250
<b>Loc. Ruota al Mandò.....</b>	<b>254</b>
AT 8 Loc. Ruota al Mandò – Via Sant’Anna di Stazzema.....	255
OP 2 Loc. Ruota al Mandò – Nuovo IDL Torricella.....	263
<b>Loc. Ciliegi.....</b>	<b>266</b>
ID 23 Loc. Ciliegi – Via dei Ciliegi.....	267
ID 24 Loc. Ciliegi – Via di Cetina.....	271
AT 9 Loc. Ciliegi – Via Sandro Pertini.....	276
RQ 10 Loc. Ciliegi – Via dei Ciliegi.....	282
RQ 11 Loc. Ciliegi – Via dei Ciliegi.....	287
RQ 12 Loc. Ciliegi – Via dei Ciliegi.....	291
OP 7 Loc. Ciliegi – Via di Bruschetto.....	295

## Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

---

<b>Loc. Prulli.....</b>	<b>299</b>
ID 25 Loc. Piani della Rugginosa.....	300
ID 26 Loc. Prulli – Via Italo Svevo.....	304
AT 10 <del>Loc. Ciliegi – Via Sandro Pertini</del> Loc. Piani della Rugginosa.....	309
<b>Loc. Pian di Rona.....</b>	<b>317</b>
<del>ID 27 Loc. Rona di Sopra.....</del>	<del>318</del>
ID 29 Loc. Pian di Rona.....	322
AT 11 Loc. Pian di Rona.....	326
<b>Loc. Matassino.....</b>	<b>334</b>
ID 60 Loc. Matassino – Via Viesca.....	335
ID 62 Loc. Matassino – Via Maria Montessori.....	338
PUC 12 Loc. Matassino – Via del Popolo.....	341
PUC 13 Loc. Matassino – Via Papa Giovanni XXIII.....	347
PUC 14 Loc. Matassino – Via Nicola Pistelli.....	354
PUC 15 Loc. Matassino – Via Nicola Pistelli.....	358
AT-R 12 Loc. Matassino – Via Papa Giovanni XXIII.....	363
<b>Loc. Vaggio.....</b>	<b>370</b>
ID 31 Loc. Vaggio – S.P. 87.....	371
ID 32 Loc. Vaggio – Via P. Borsellino.....	374
ID 33 Loc. Vaggio – Via G. Falcone.....	377
ID 34 Loc. Vaggio – Via Alessandro Manzoni.....	380
ID 61 Loc. Vaggio – Via Filippo Turati.....	384
PUC 16 Loc. Vaggio – Via G. Falcone.....	387
PUC 17 Loc. Vaggio – S.P. 87.....	393
AT-R 13 Loc. Pianuglia.....	399
RQ 13 Loc. Vaggio – Via Torquato Tasso.....	405
OP 3 Loc. Vaggio – Via di Catigliano.....	412
<b>Loc. Olmo.....</b>	<b>415</b>
ID 36 Loc. Olmo.....	416
ID 37 Loc. Olmo.....	419
<b>Loc. Reggello.....</b>	<b>422</b>
ID 38 Loc. il Prato della Signora.....	423
ID 39 Loc. Reggello – Via Pietro Nenni.....	427
ID 40 Loc. Reggello – Via Giotto.....	432
ID 41 Loc. Reggello – Via di Santa Tea.....	436
ID 42 Loc. Reggello – Via Nicola Sacco.....	440
ID 44 Loc. Reggello – Via di Trebani.....	444
PUC 18 Loc. Reggello – Via Pietro Nenni.....	447

## Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

---

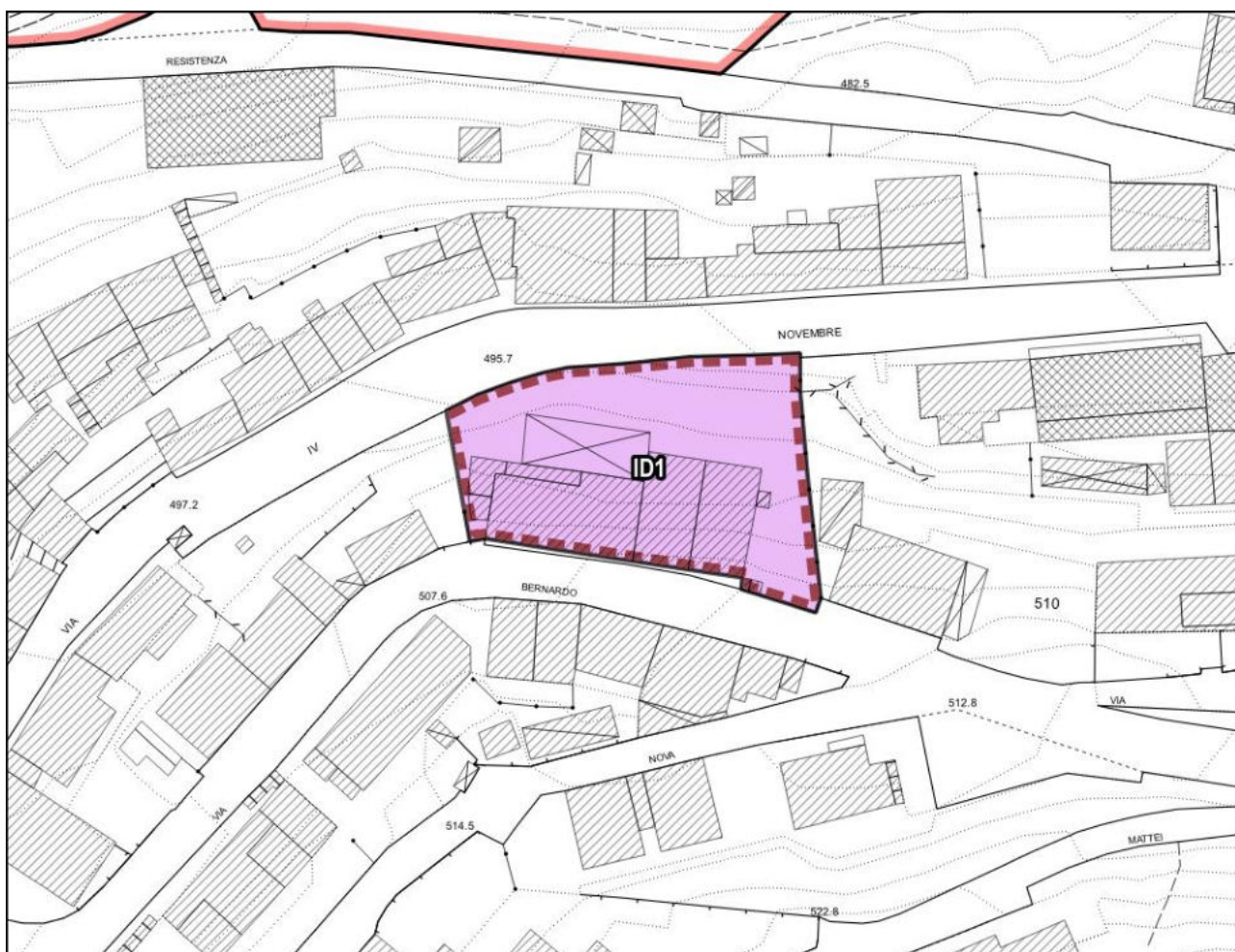
PUC 19 Loc. Reggello – Via Pietro Nenni.....	453
PUC 20 Loc. Reggello – Via Pietro Nenni.....	459
PUC 21 Loc. Reggello – Via Dante Alighieri.....	463
<b>PUC 22 Loc. Reggello – Via di Trebani.....</b>	<b>467</b>
PUC 24 Loc. Reggello – Via Brunetto Latini.....	470
AT 15 Loc. Reggello – Via Pietro Nenni.....	474
AT 16 Loc. Reggello – Piazza San Pietro.....	480
AT-R 17 Loc. Reggello – Via Guido Monaco.....	486
RQ 15 Loc. Reggello – S.P. 85 di Vallombrosa.....	494
OP 4 Loc. Reggello – Via Massimiliano Guerri.....	497
OP 9 Loc. Reggello – Via Massimiliano Guerri.....	500
OP 10 Loc. Reggello – Via Ignazio Silone.....	503
<b>Territorio Rurale.....</b>	<b>506</b>
ID 45 Azienda Agricola “Le Roverelle” Loc. Le Campacce.....	507
ID 46 Loc. Olmo.....	511
ID 47 Loc. Olmo.....	515
ID 49 Loc. Rio di Luco.....	519
ID 50 Loc. Cervo Bianco.....	524
AT 18 Loc. Ciliegi.....	528
OP 5 Cimitero di Pieve a Pitiana.....	532
OP 8 Loc. Canova.....	535
F8.1 Centro ricreativo e culturale internazionale, Santa Maddalena Foundation.....	538
F8.2 Loc. Cascina Vecchia, circolo A.N.S.P.I.....	543
F8.4 Loc. Saltino – Il Vignale.....	548
F8.5 Ex ristorante Stroncapane Loc. I Piani.....	553
T2 F8.6 Maneggio San Giovenale.....	558

**Loc. Tosi**

**UTOE 2**

Tav. 2 - Disciplina del territorio Urbano

**ID 1** Loc. Tosi – Via B. Berenson



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	1.315 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Pari all'esistente
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	Pari all'esistente, e comunque non superiore al 50%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	4,5 ml lungo via B.Berenson
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO  
D'ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso una delle seguenti casistiche:

- a) tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 42.1.1 delle presenti NTA, al fine di demolire e ricostruire le volumetrie esistenti in loco;
- b) la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.4 delle presenti NTA, finalizzato al recupero del credito edilizio dell'area;
- c) la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.3 delle presenti NTA, contestuale con quanto previsto nei comparti di atterraggio.

---

**DESCRIZIONE E  
FUNZIONI AMMESSE**

L'intervento è finalizzato al recupero e riqualificazione di parte del tessuto insediativo nel centro di Tosi.

L'intervento prevede la demolizione e il recupero delle volumetrie esistenti verso la destinazione residenziale di dimensioni massime pari alla SE esistente, IC pari all'esistente e comunque non superiore al 50%, e altezza del fronte massima pari a 4,5 ml lungo via B.Bereson. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

In alternativa è ammesso il recupero del credito edilizio (pari alla SE esistente) tramite la demolizione delle volumetrie esistenti interne al comparto. Tali volumetrie potranno essere ricostruite all'interno dei comparti di atterraggio con le modalità previste in detti comparti.

---

**PRESCRIZIONI ED  
INDICAZIONI  
PROGETTUALI**

È ammessa la demolizione delle volumetrie esistenti con l'acquisizione del credito edilizio ai sensi dell'art. 42.2.1 delle NTA del PO. In tal caso, l'intervento da attuarsi nei comparti di atterraggio è subordinato alla completa o parziale demolizione dei fabbricati presenti nell'area in oggetto, nel rispetto dell'art.42.2.1 delle NTA del PO, e nella sistemazione e bonifica dell'area, oltre che la cessione della proprietà alla Pubblica Amministrazione con le modalità da prevedere all'interno della convenzione allegata al Piano Attuativo.

Dovrà essere posta particolare attenzione alla tutela del tessuto storico nel quale l'intervento è inserito. A tal fine, i nuovi interventi edilizi dovranno essere coerenti con il tessuto sopracitato, utilizzando tipologie consone al luogo e al contesto.

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.
-

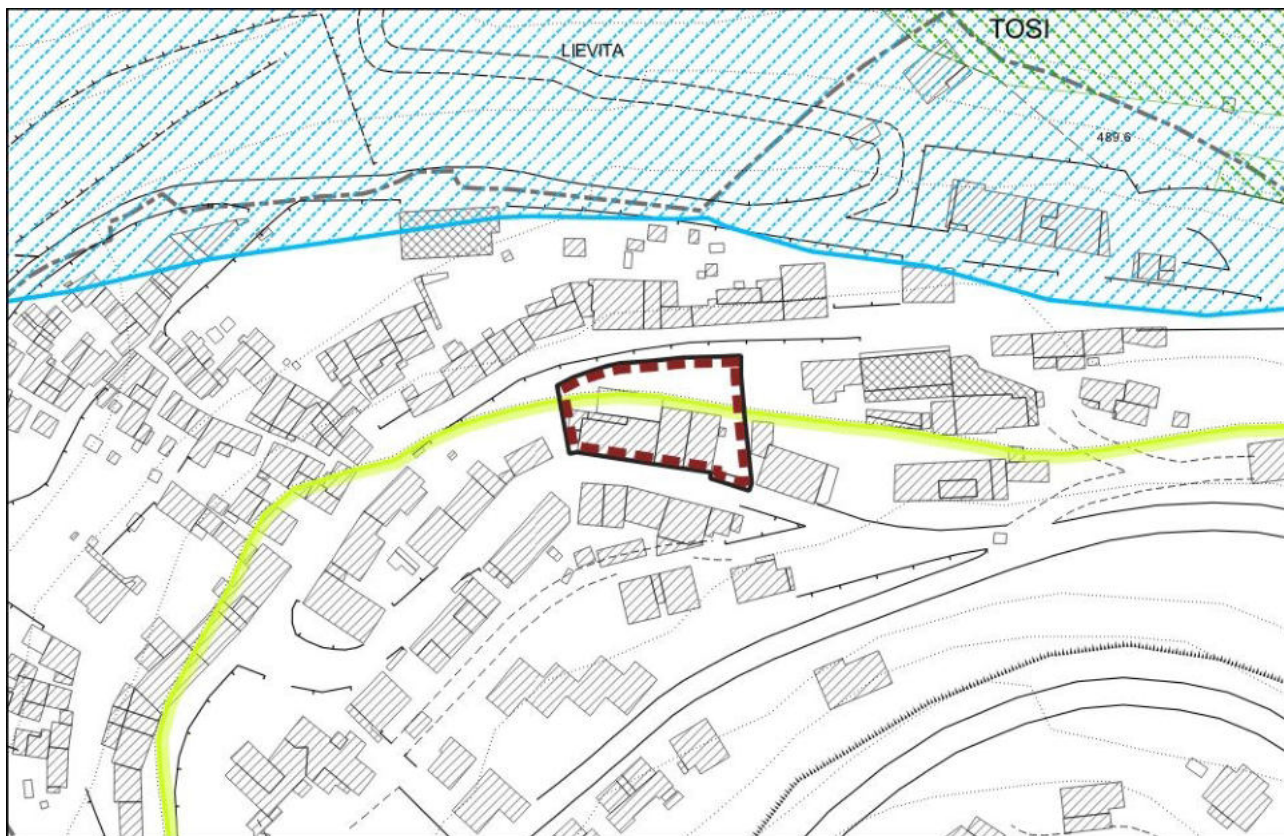


- Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria.
- Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali 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.

### **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 II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: D.M. 26/04/1967, G.U. 152/1973 – Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa



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



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

**UTOE 2**

Tav. 2 - Disciplina del territorio Urbano

**ID 2** Loc. Tosi – S.P. 86 di Donnini



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	1.044 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	115 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

**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 del tessuto insediativo lungo la S.P. 80 di Donnini.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 115 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** L'intervento non dovrà interferire con l'area boscata posta a sud del comparto, tutelando la vegetazione ad alto fusto.

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
-

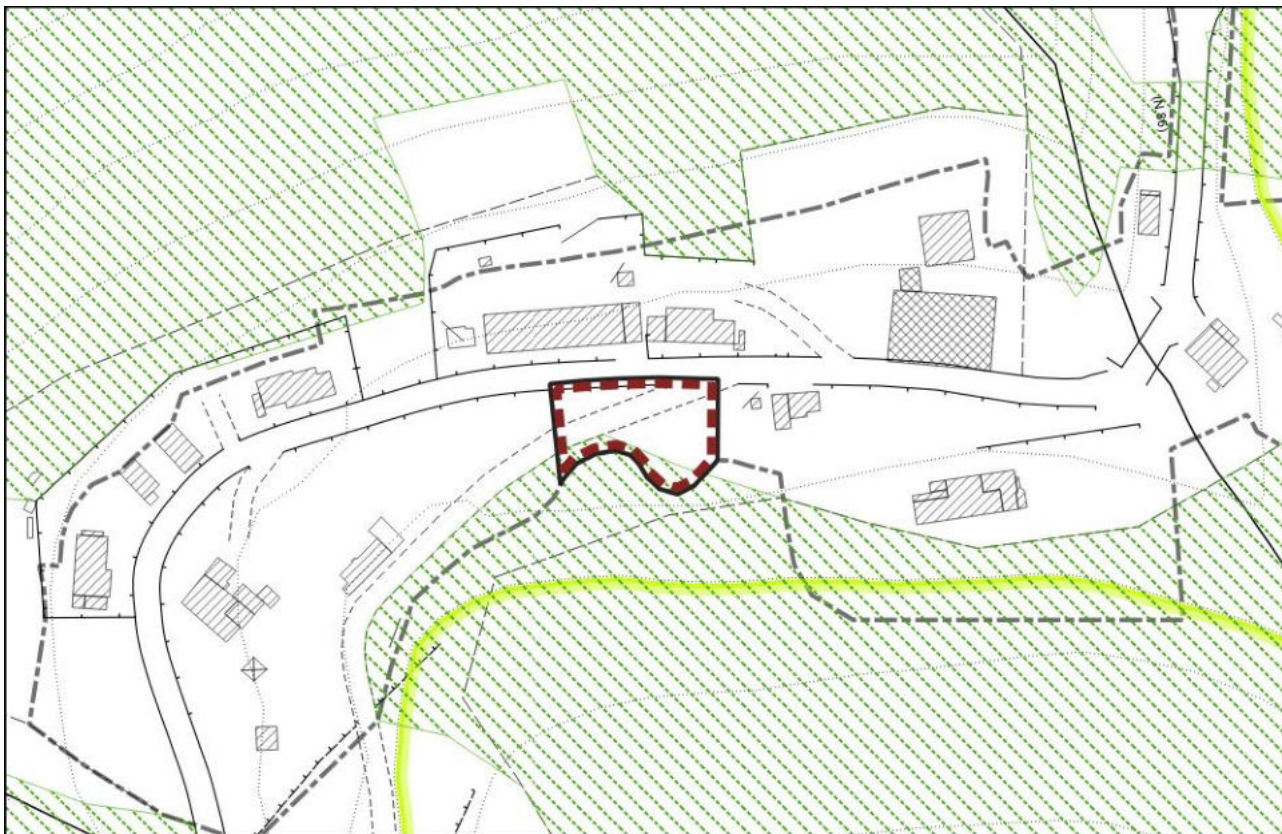
paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

- 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**

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.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

UTOE 2

Tav. 2 - Disciplina del territorio Urbano

**PUC 1** Loc. Tosi – Via di Taborra

**STATO ADOTTATO**



Scala 1:1.000

**STATO MODIFICATO**



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	5.143 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA <sup>1</sup></b>	2.806 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	575 mq + 50% derivante dalla Rigenerazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	400 mq (minimo)
<b>VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO <sup>2</sup></b>	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.

<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

<sup>2</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142



**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto di recente formazione presente ad est della località Tosi.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 575 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

**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;

**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:

- 400 mq (minimo) di parcheggio pubblico **nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.;**
- **prolungamento di Via di Taborra, con larghezza di carreggiata non inferiore a 6,5 ml. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.**<sup>3</sup>

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 all'art. 13 e 42.1.2 delle NTA.

**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.).

---

<sup>3</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

- 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.
- 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 di pregio 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:

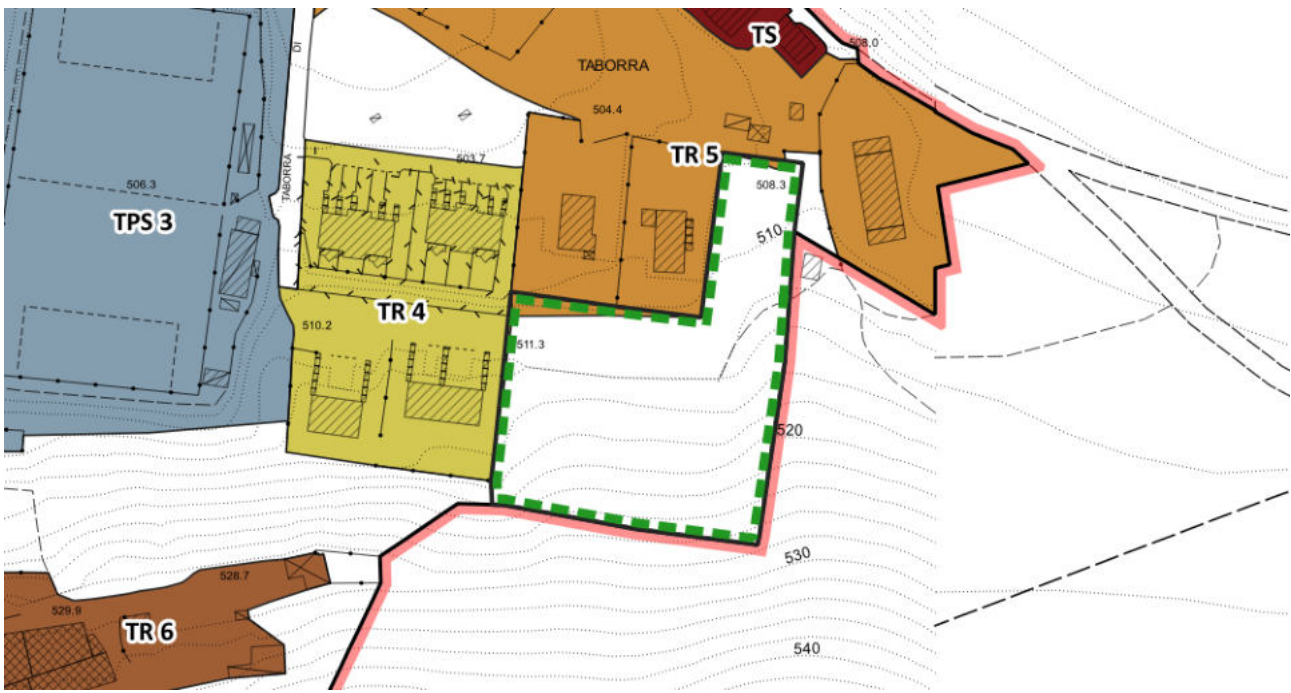
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.  
Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:  
D.M. 26/04/1967, G.U. 152/1973 – Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa
  - Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli 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.

UTOE 2

Tav. 2 - Disciplina del territorio Urbano

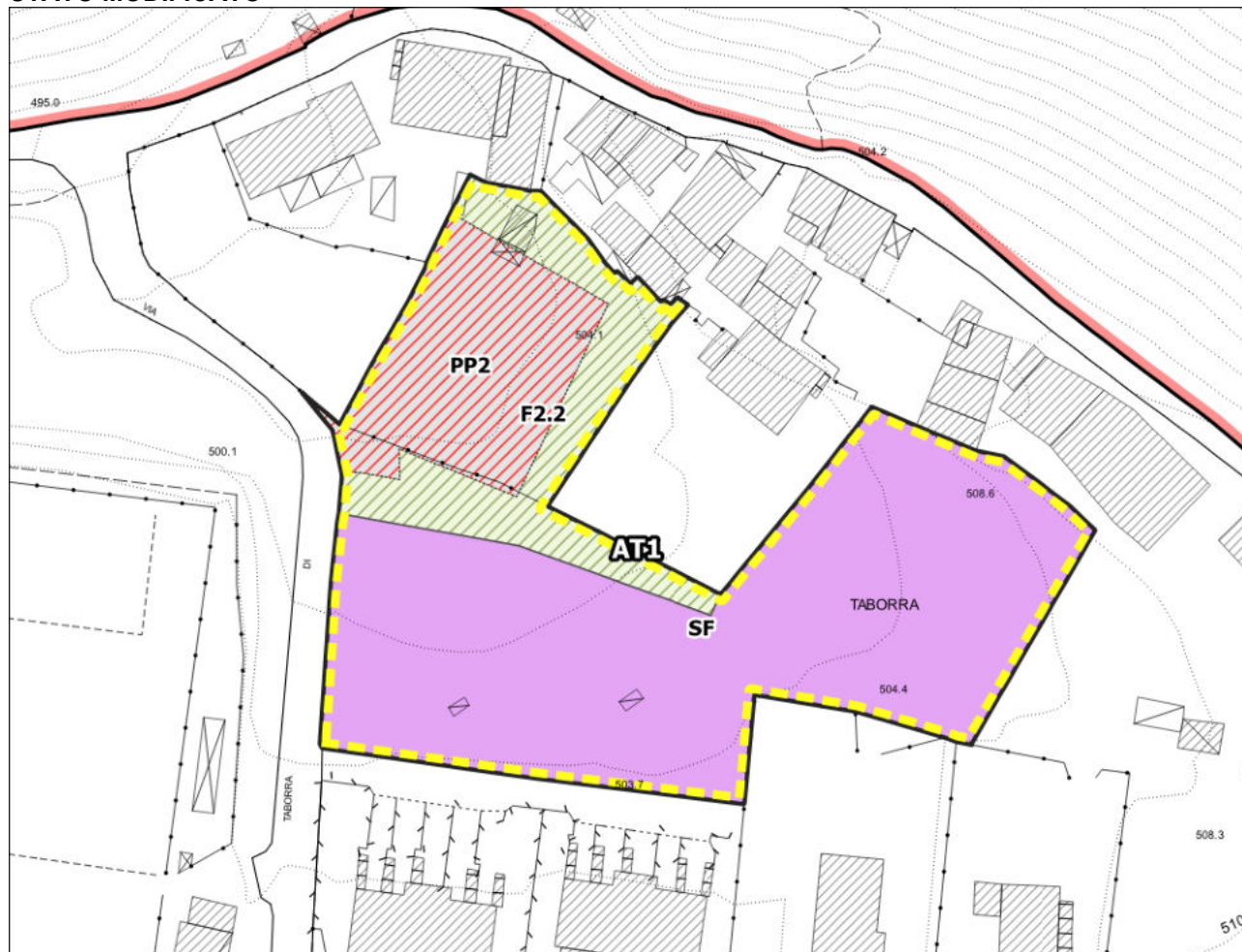
AT 1 Loc. Tosi – Via di Taborra

STATO ADOTTATO



Scala 1:1.000

**STATO MODIFICATO**



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	4.716 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA <sup>4</sup></b>	3.216 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	805 mq + 50% derivante dalla Rigenerazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	800 mq (minimo)
<b>F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO</b>	700 mq (minimo)

<sup>4</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.3 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al recupero funzionale dell'area posta dietro il tessuto storico della località Taborra, nei pressi del campo sportivo di Tosi.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 805 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Dovrà essere posta particolare attenzione alla tutela del tessuto storico posto a nord del comparto. A tal fine, i nuovi interventi dovranno essere coerenti con il tessuto sopraccitato, utilizzando tipologie consone al luogo e al contesto, **richiamando quelle del tessuto storicizzato e integrandosi con esso.**<sup>5</sup>

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;

---

**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:

- 800 mq (minimo) di parcheggio pubblico **nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A., nella parte sud-ovest del comparto nei pressi del campo sportivo;**
- 700 mq (minimo) di verde pubblico **nell'area appositamente identificata con la sigla F2.2 con funzione di tutela e filtro del tessuto storico da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A., nella parte sud-ovest del comparto nei pressi del campo sportivo.**<sup>6</sup>

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 all'art. 14 e 42.1.3 delle NTA.

---

<sup>5</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

<sup>6</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

**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, 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 occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'edificato di pregio 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 II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:  
D.M. 26/04/1967, G.U. 152/1973 – Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa
- 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)

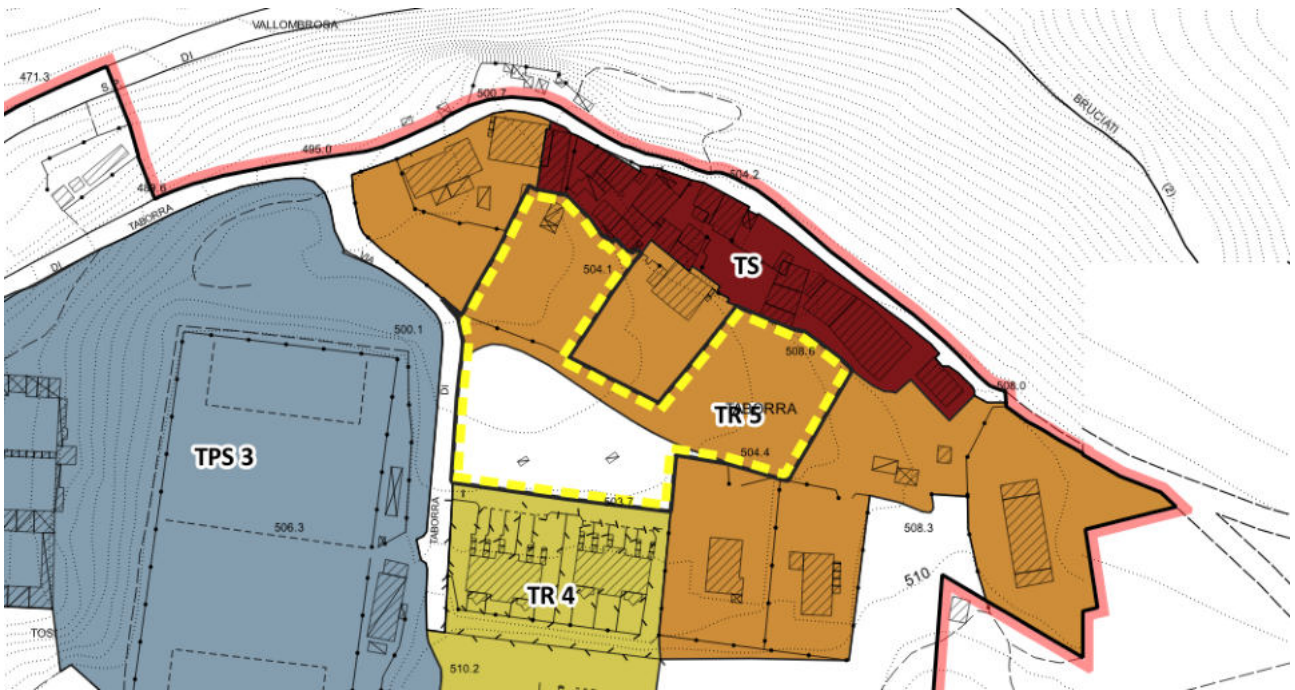




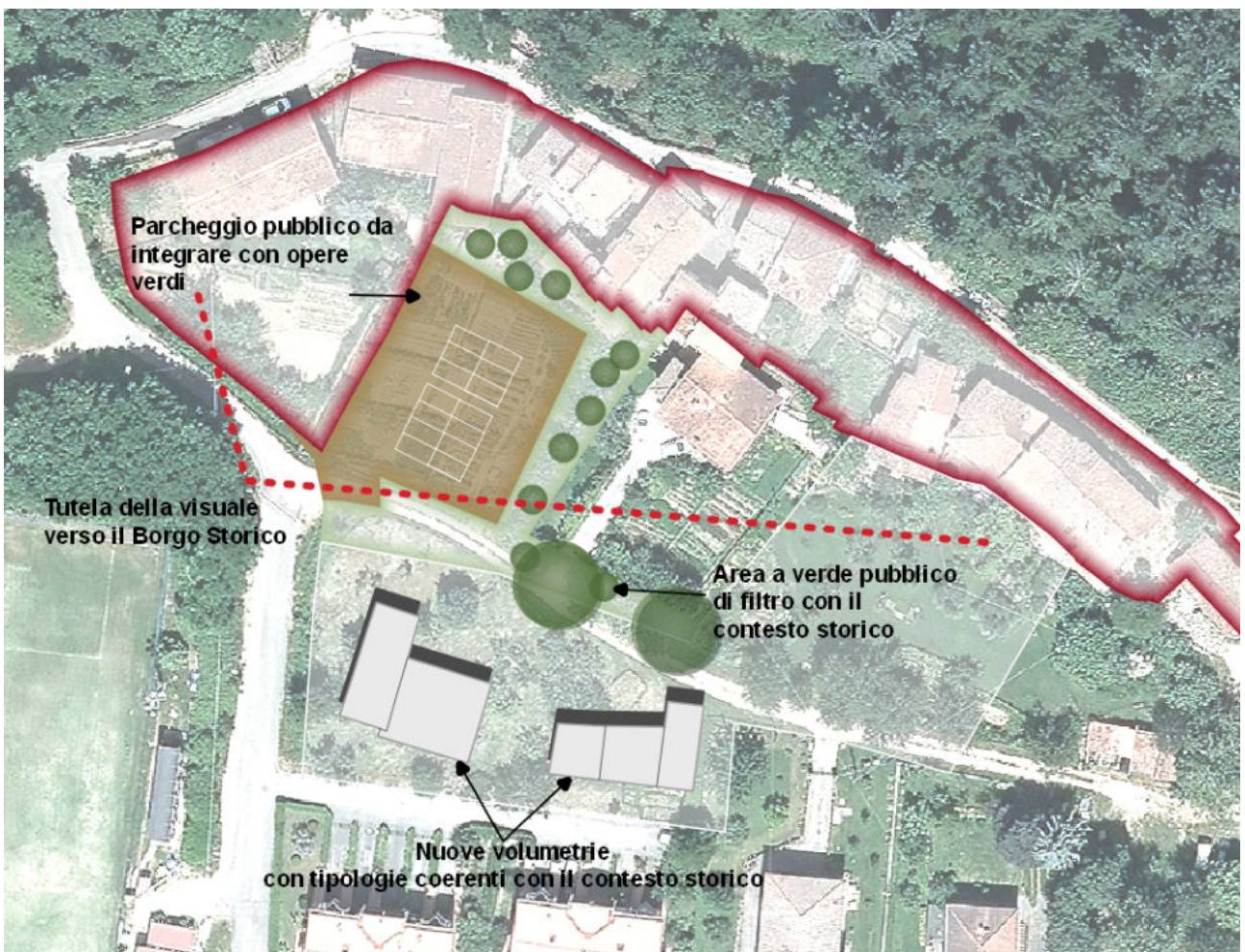
Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:2.000



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.

**UTOE 2**

Tav. 2 - Disciplina del territorio Urbano

**RQ 1** Loc. Tosi – S.P. 85 di Vallombrosa



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	453 mq
<b>CREDITO EDILIZIO</b>	Pari alla S.E. esistente
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO  
D'ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso una delle seguenti casistiche:

- a) recupero edilizio dei fabbricati esistenti e completamento dei lavori in fase di realizzazione, in relazione alla volumetria attualmente esistente;
- b) la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.4 delle presenti NTA, finalizzato al recupero del credito edilizio dell'area;
- c) la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.3 delle presenti NTA, contestuale con quanto previsto nei comparti di atterraggio.

**DESCRIZIONE E  
FUNZIONI AMMESSE**

L'intervento è finalizzato al recupero funzionale dell'area posta nei pressi del tessuto storico di Tosi.

L'intervento prevede il recupero del credito edilizio (pari alla SE esistente convalidata dai permessi edilizi rilasciati) tramite la demolizione delle volumetrie esistenti interne al comparto. Tali volumetrie potranno essere ricostruite all'interno dei comparti di atterraggio con le modalità previste in detti comparti.

La volumetria potrà essere ricostruita in loco attraverso apposito Piano di Recupero (P.d.R.), ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2104, con una riduzione del 30% della SE recuperata, a destinazione residenziale e con altezza del fronte (HF) massima pari a 6,5 ml.

È inoltre ammesso il recupero edilizio delle volumetrie esistenti e completamento dei lavori in fase di realizzazione, relativi alla volumetria attualmente esistente all'entrata in vigore del P.O.

**PRESCRIZIONI ED  
INDICAZIONI  
PROGETTUALI**

L'intervento da attuarsi nei comparti di atterraggio è subordinato alla completa o parziale demolizione dei fabbricati presenti nell'area in oggetto, nel rispetto dell'art.42.2.1 delle NTA del PO, e nella sistemazione e bonifica dell'area, oltre che la cessione della proprietà alla Pubblica Amministrazione con le modalità da prevedere all'interno della convenzione allegata al Piano Attuativo.

È ammessa la demolizione delle volumetrie esistenti con l'acquisizione del credito edilizio ai sensi dell'art. 42.2.1 delle NTA del PO.

Nel caso l'intervento venga recuperato in loco, 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.
- 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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'edificato di pregio circostante.
- Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

### 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 II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: D.M. 26/04/1967, G.U. 152/1973 – Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa



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

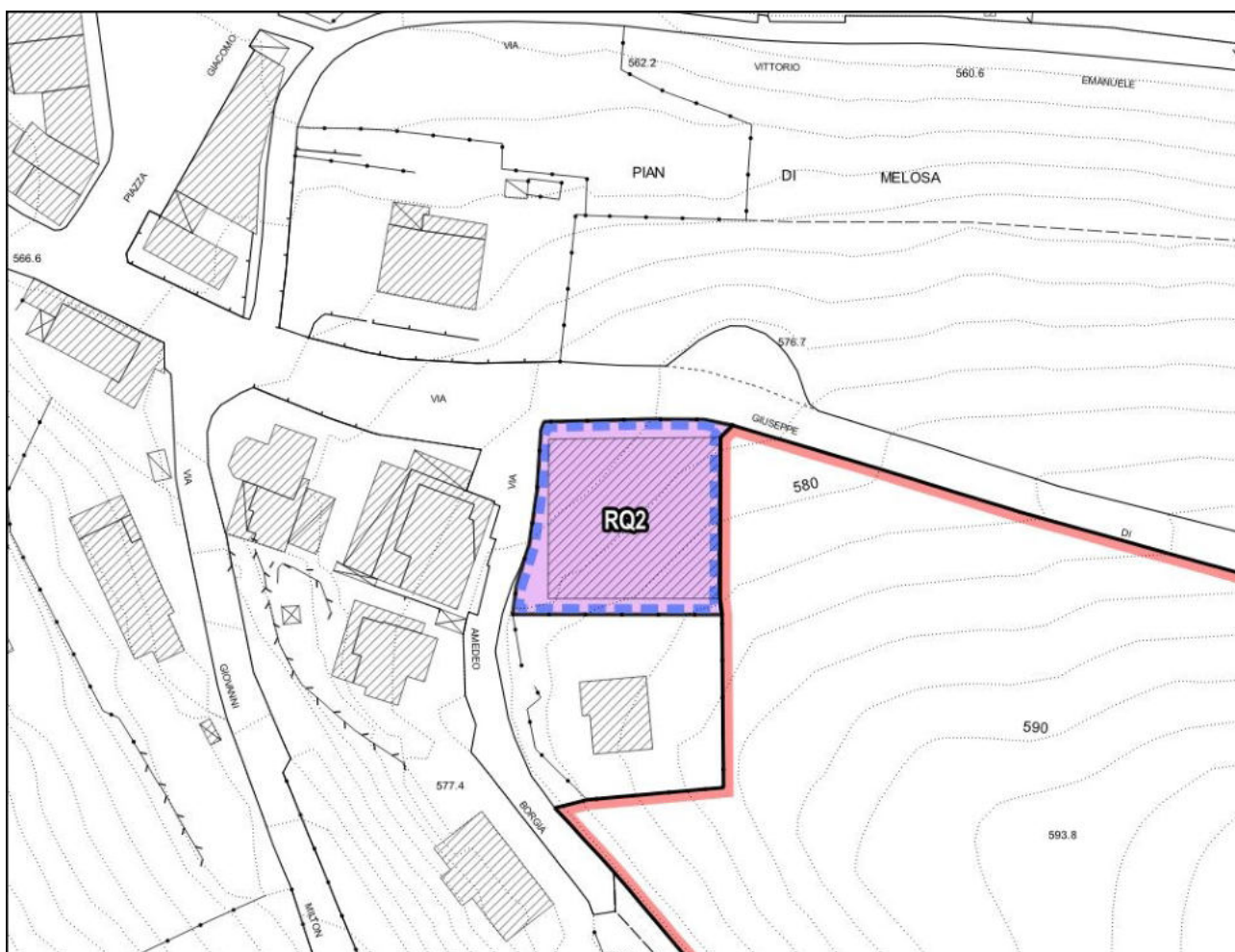


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

**UTOE 2**

Tav. 2 - Disciplina del territorio Urbano

**RQ 2** Loc. Tosi – S.P. 85 di Vallombrosa



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	697 mq
<b>CREDITO EDILIZIO</b>	Pari alla S.E. esistente
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO  
D'ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso una delle seguenti casistiche:

- a) Ristrutturazione edilizia conservativa della volumetria esistente;
- b) la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.3 delle presenti NTA, contestuale con quanto previsto nei comparti di atterraggio.

**DESCRIZIONE E  
FUNZIONI AMMESSE**

L'intervento è finalizzato al recupero funzionale dell'area posta nei pressi del tessuto storico di Tosi.

L'intervento prevede il recupero del credito edilizio (pari alla SE esistente convalidata dai permessi edilizi rilasciati) tramite la demolizione delle volumetrie esistenti interne al comparto. Tali volumetrie potranno essere ricostruite all'interno dei comparti di atterraggio con le modalità previste in detti comparti.

È ammessa la ristrutturazione edilizia conservativa della volumetria esistente.

**PRESCRIZIONI ED  
INDICAZIONI  
PROGETTUALI**

L'intervento da attuarsi nei comparti di atterraggio è subordinato alla completa o parziale demolizione dei fabbricati presenti nell'area in oggetto, nel rispetto dell'art.42.2.1 delle NTA del PO, e nella sistemazione e bonifica dell'area, oltre che la cessione della proprietà alla Pubblica Amministrazione con le modalità da prevedere all'interno della convenzione allegata al Piano Attuativo.

È ammessa la demolizione delle volumetrie esistenti con l'acquisizione del credito edilizio ai sensi dell'art. 42.2.1 delle NTA del PO.

Nel caso l'intervento venga recuperato in loco, 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.
- 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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'edificato di pregio circostante.
- Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

---

**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 II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:  
D.M. 26/04/1967, G.U. 152/1973 – Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa
  - Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.  
Capo III – Aree tutelate per legge:  
Art.11 – I parchi e le riserve nazionali o regionali (art. 142, c.1, lett.f, Codice)
-



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

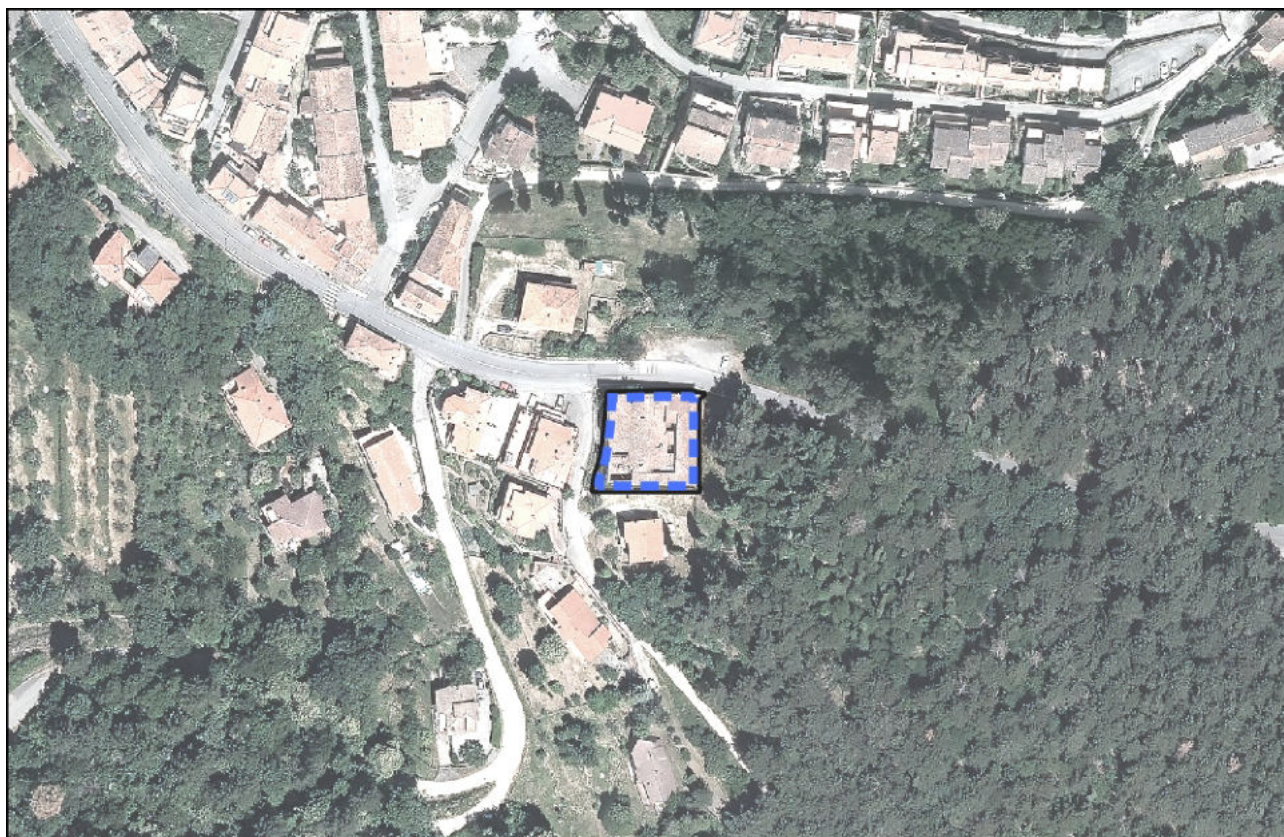
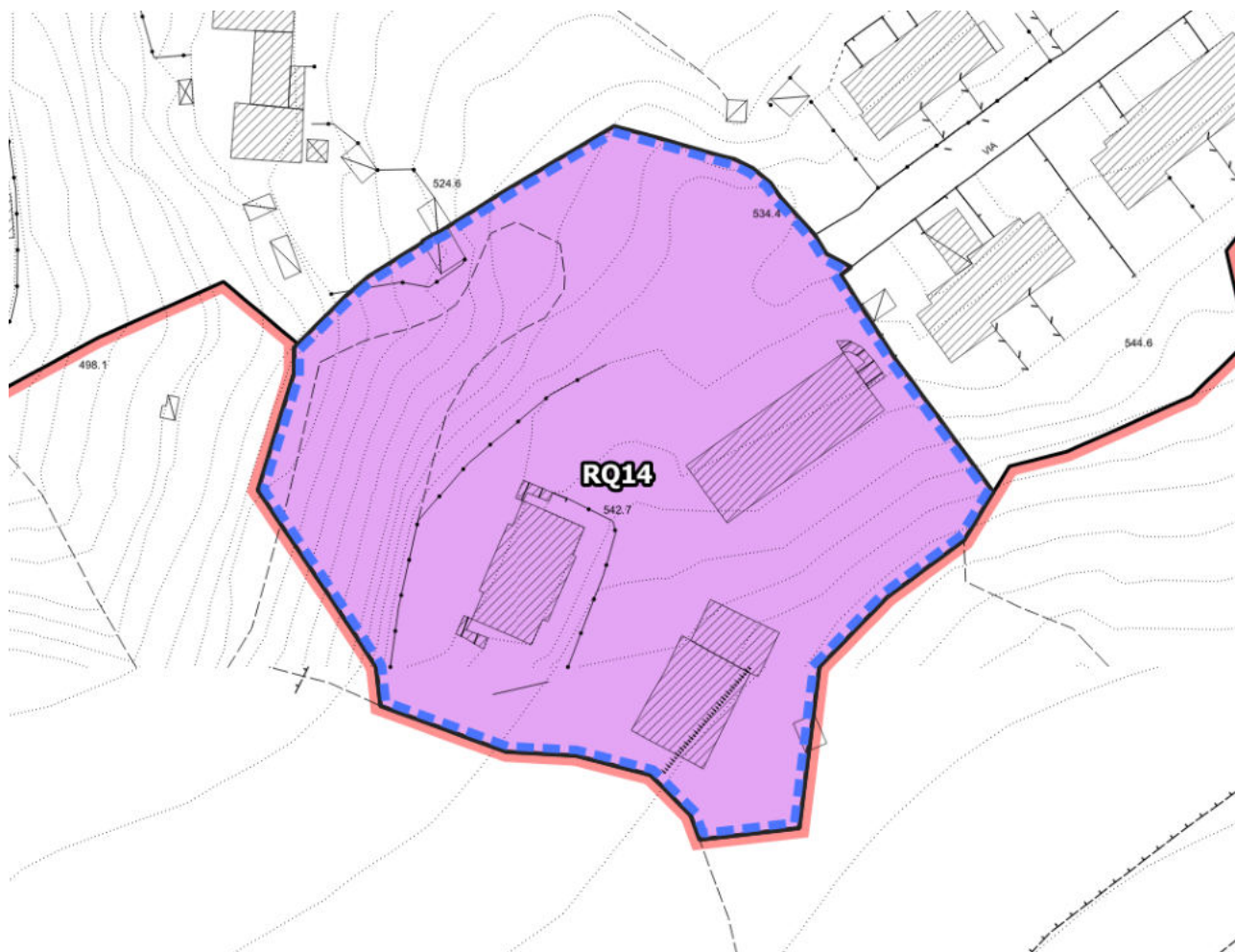


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

**UTOE 2**

**Tav. 2 - Disciplina del territorio Urbano**

**RQ 14<sup>7</sup> Loc. Tosi – Via Giovanni Milton**



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	6.178 mq
<b>CREDITO EDILIZIO</b>	Pari alla S.E. esistente
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<sup>7</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

**PRESCRIZIONI:**

- STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso una delle seguenti casistiche:
- a) recupero edilizio dei fabbricati esistenti e completamento dei lavori in fase di realizzazione, in relazione alla volumetria attualmente esistente;
  - b) la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.4 delle presenti NTA, finalizzato al recupero del credito edilizio dell'area;
  - c) la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.3 delle presenti NTA, contestuale con quanto previsto nei comparti di atterraggio.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al recupero funzionale dell'area originata da lottizzazione non conclusa nella località Tosi.

L'intervento prevede il recupero del credito edilizio (pari alla SE esistente convalidata dai permessi edilizi rilasciati alla data di entrata in vigore del P.O.) tramite la demolizione delle volumetrie esistenti interne al comparto. Tali volumetrie potranno essere ricostruite all'interno dei comparti di atterraggio con le modalità previste in detti comparti.

La volumetria potrà essere ricostruita in loco attraverso apposito Piano di Recupero (P.d.R.), ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2104, con una riduzione del 30% della SE esistente recuperata, a destinazione residenziale e con altezza del fronte (HF) massima pari a 6,5 ml.

È inoltre ammesso il recupero edilizio delle volumetrie esistenti e completamento dei lavori in fase di realizzazione, relativi alla volumetria attualmente esistente all'entrata in vigore del P.O.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** L'intervento da attuarsi nei comparti di atterraggio è subordinato alla completa o parziale demolizione dei fabbricati presenti nell'area in oggetto, nel rispetto dell'art.42.2.1 delle NTA del PO, e nella sistemazione e bonifica dell'area, oltre che la cessione della proprietà alla Pubblica Amministrazione con le modalità da prevedere all'interno della convenzione allegata al Piano Attuativo.

È ammessa la demolizione delle volumetrie esistenti all'entrata in vigore del P.O., con l'acquisizione del credito edilizio ai sensi dell'art. 42.2.1 delle NTA del PO.

Nel caso l'intervento venga recuperato in loco, 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.
- 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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'edificato di pregio circostante.
- Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

### **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 II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:  
D.M. 26/04/1967, G.U. 152/1973 – Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.  
Capo III – Aree tutelate per legge:  
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

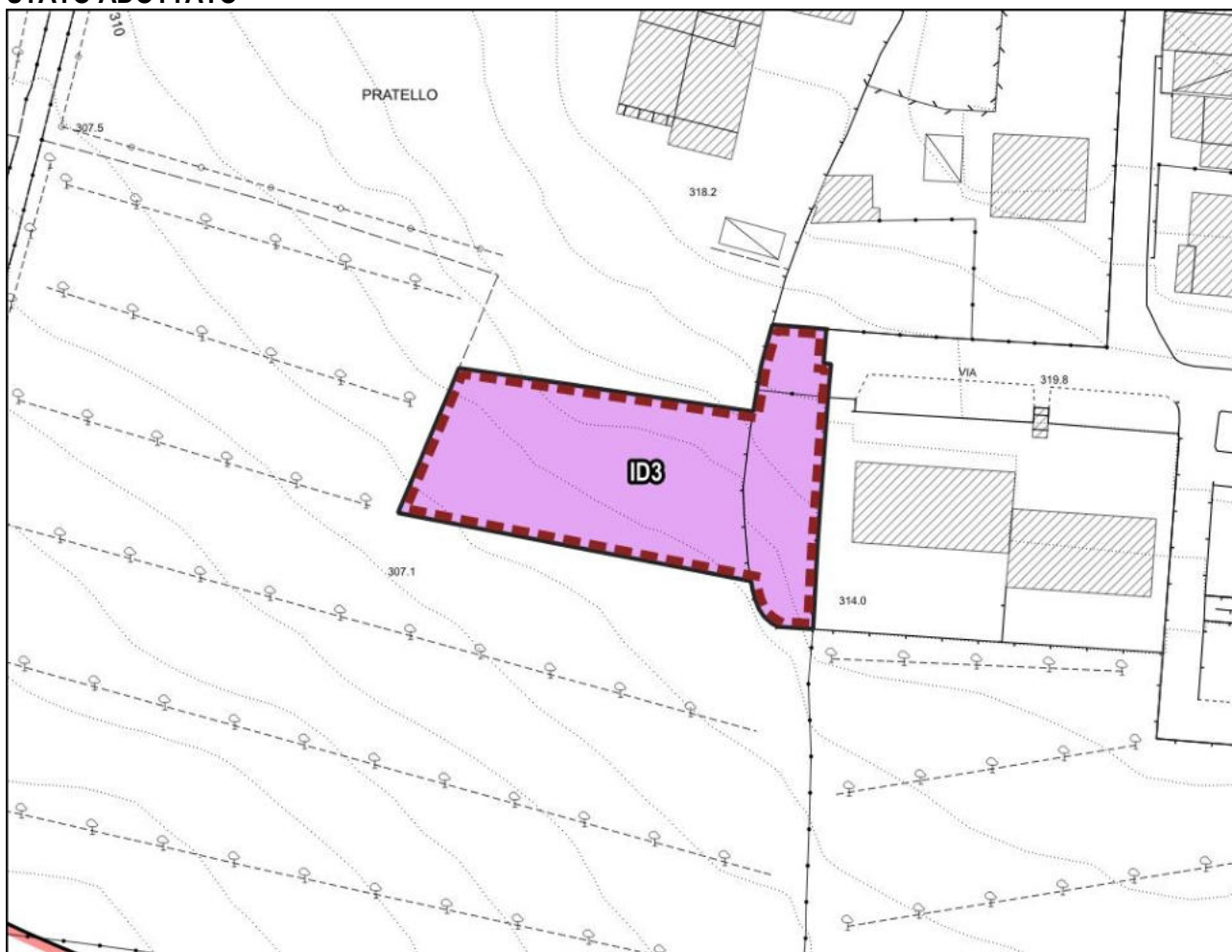
**Loc. Donnini**

**UTOE 2**

Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano

**ID 3** Loc. Donnini – Via Remo Sottili

**STATO ADOTTATO**



Scala 1:1.000



**STATO MODIFICATO**



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	1.374 1.835 <sup>8</sup> mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	115 230 <sup>9</sup> mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare <sup>10</sup>
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale

<sup>8</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.66

<sup>9</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.66

<sup>10</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.66

**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 del tessuto insediativo a sud della località Donnini.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a ~~415~~ 230<sup>11</sup> mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare – bifamiliare<sup>12</sup>.

---

**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
- 

<sup>11</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.66

<sup>12</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.66

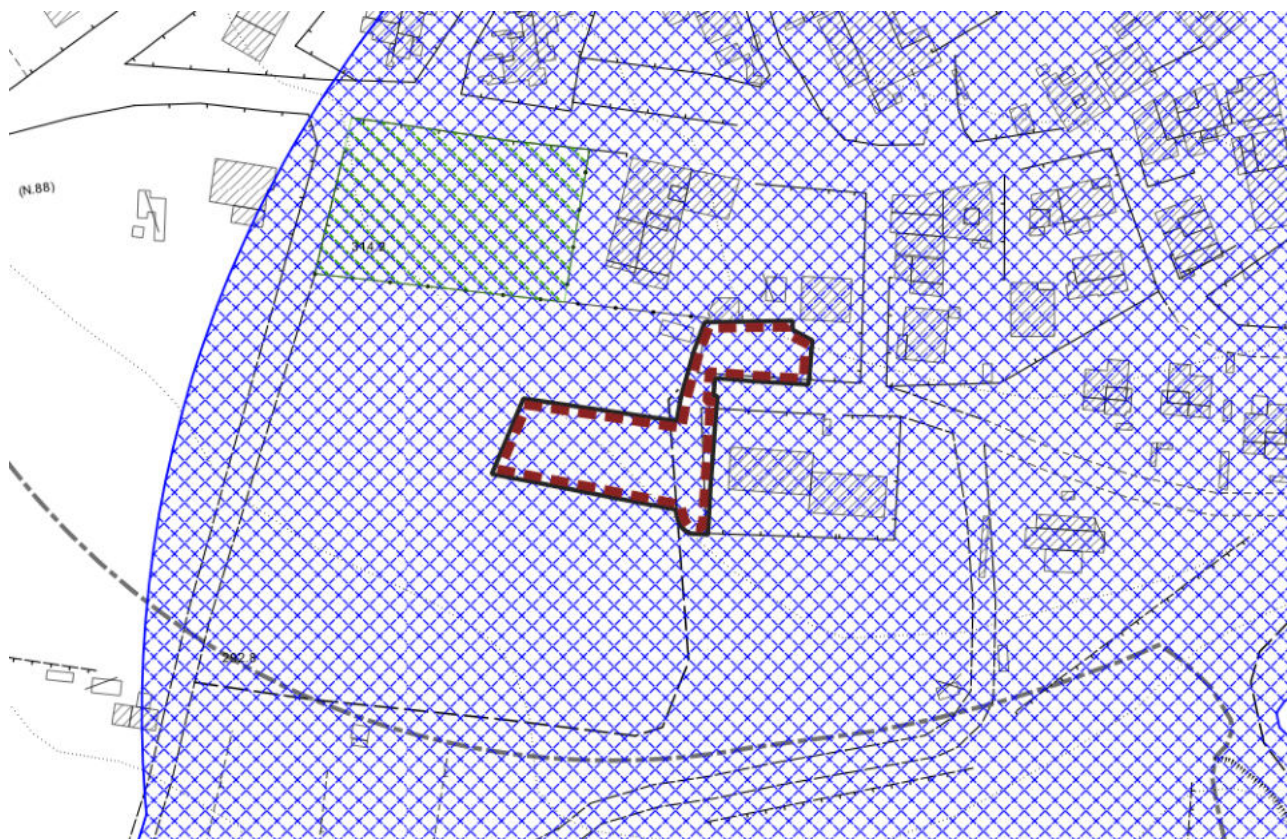
paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

- 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.

---

**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.7 – I territori contermini ai laghi (art. 142, c.1, lett.b, Codice)
-



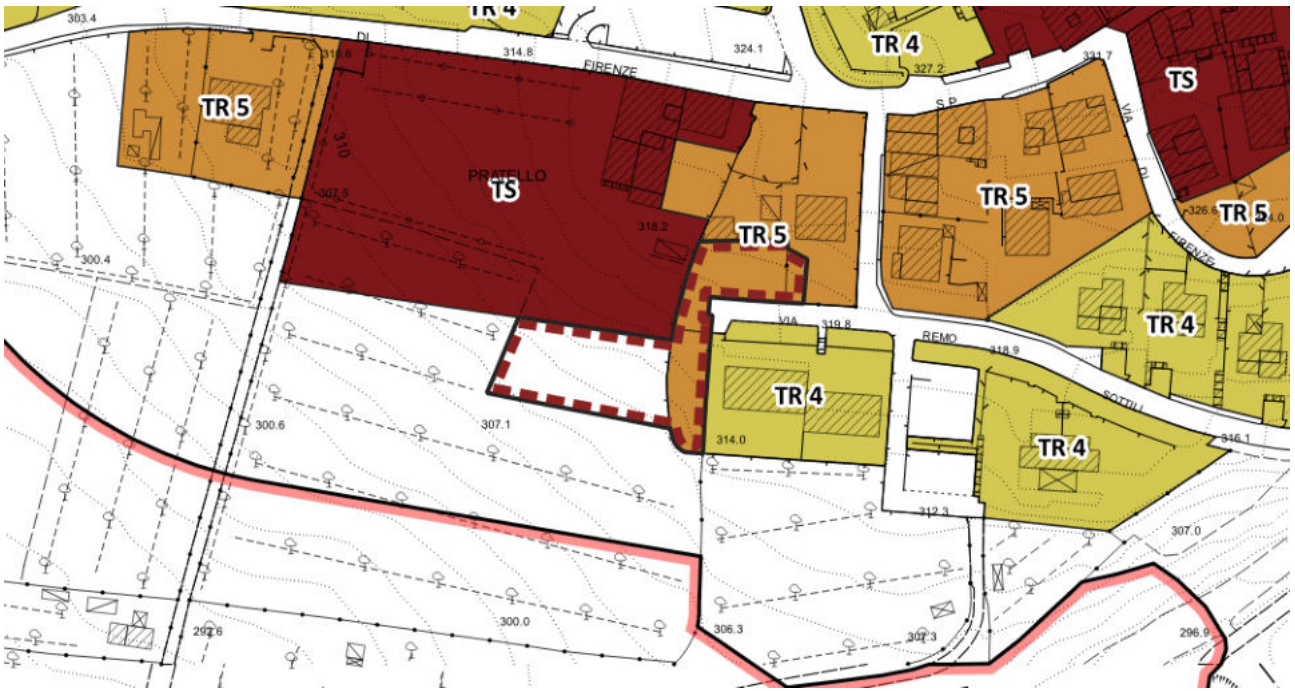
Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:2.000



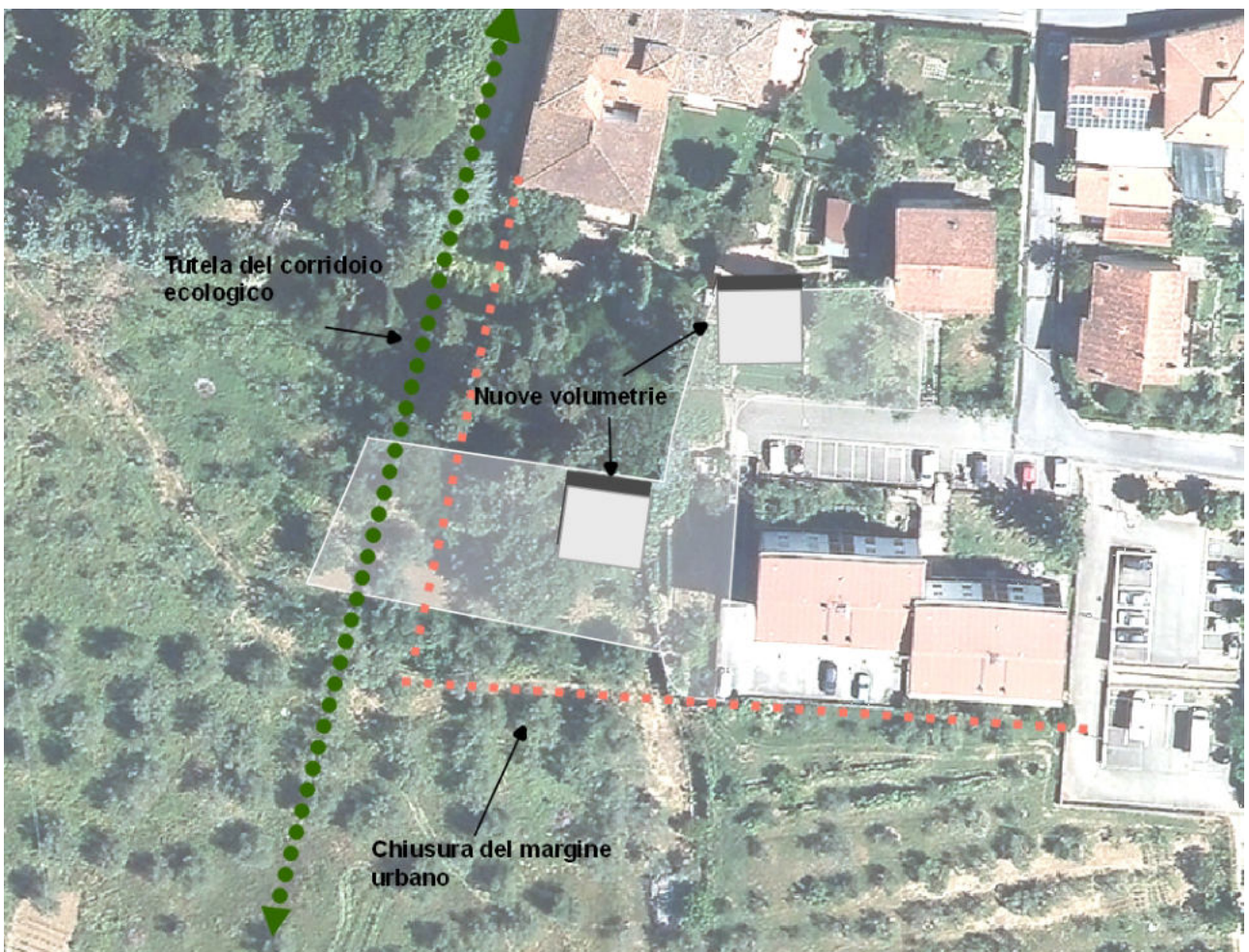
Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

## Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)



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

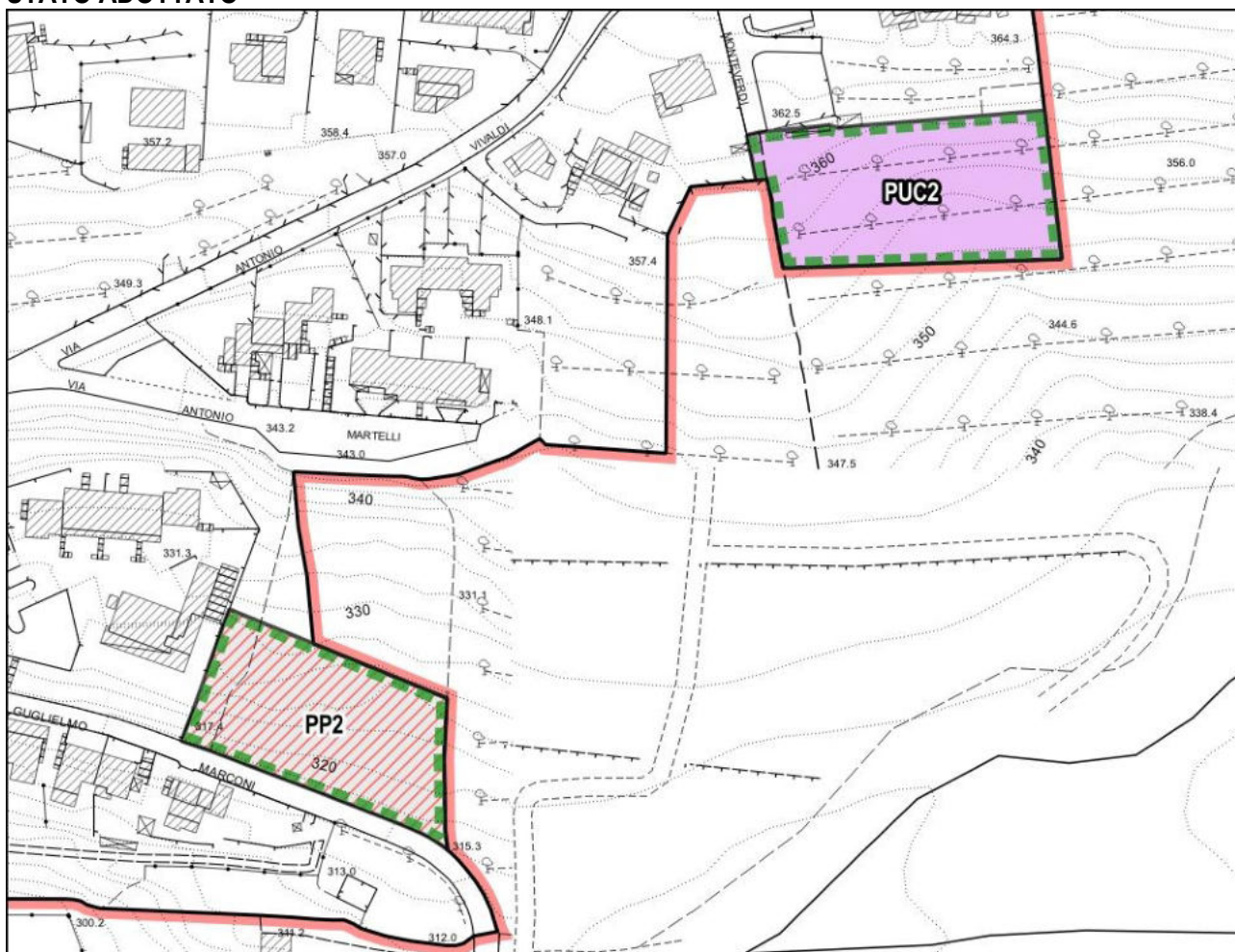


**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

UTOE 2      Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano

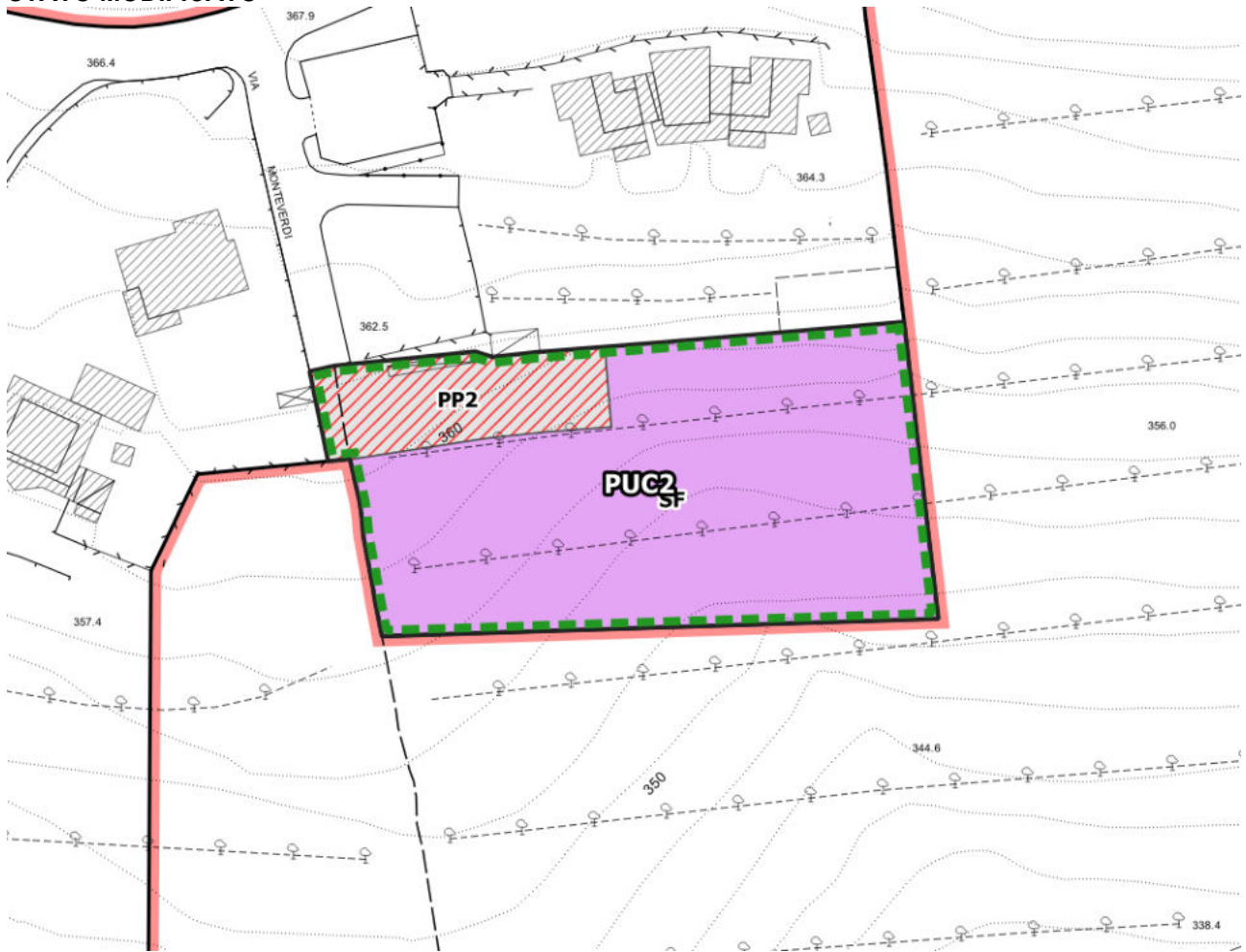
**PUC 2** Loc. Donnini – Via Claudio Monteverdi

**STATO ADOTTATO**



Scala 1:2.000

**STATO MODIFICATO**



Scala 1:1000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	<b>5.745</b> 3.087 <sup>13</sup> mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b> <sup>14</sup>	2.612 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	<b>575</b> 460 <sup>15</sup> mq + 50% derivante dalla Rigenerazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	<b>800</b> 400 <sup>16</sup> mq (minimo)

<sup>13</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.120 e 142

<sup>14</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

<sup>15</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.120 e 142

<sup>16</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.120 e 142

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto di recente formazione presente ad est della località Donnini.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a **575 460**<sup>17</sup> mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**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;

---

**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:

- **800 400** mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2, **da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. **posta lungo Via G. Marconi / S.P. 86.****<sup>18</sup>
- **cessione alla Pubblica Amministrazione dell'area di proprietà lungo la S.P. 86 in località Donnini, individuato negli elaborati grafici come parcheggio pubblico di progetto PP2.**<sup>19</sup>

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 all'art. 13 e 42.1.2 delle NTA.

---

**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.

---

<sup>17</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.120 e 142

<sup>18</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.120 e 142

<sup>19</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.120 e 142



- 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, 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 occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio 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.

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.7 – I territori contermini ai laghi (art. 142, c.1, lett.b, Codice)**  
Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142, c.1, lett.c, 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.

**UTOE 2**      Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano

**PUC 3** Loc. Donnini – Via Antonio Martelli

**STATO ADOTTATO**



Scala 1:1.000

**STATO MODIFICATO**



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	<b>2.785</b> 2.855 <sup>20</sup> mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDARIA<sup>21</sup></b>	1.739 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	345 mq + 50% derivante dalla Rigenerazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	250 mq (minimo)

<sup>20</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

<sup>21</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto di recente formazione presente ad est della località Donnini.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 345 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

**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;

**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:

- 250 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 e sistemazione del parcheggio esistente in raccordo con l'accesso all'area edificabile, da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A..<sup>22</sup>

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 all'art. 13 e 42.1.2 delle NTA.

- 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

---

<sup>22</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

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.
- 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 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.

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.7 – I territori contermini ai laghi (art. 142, c.1, lett.b, Codice)  
Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)
-



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

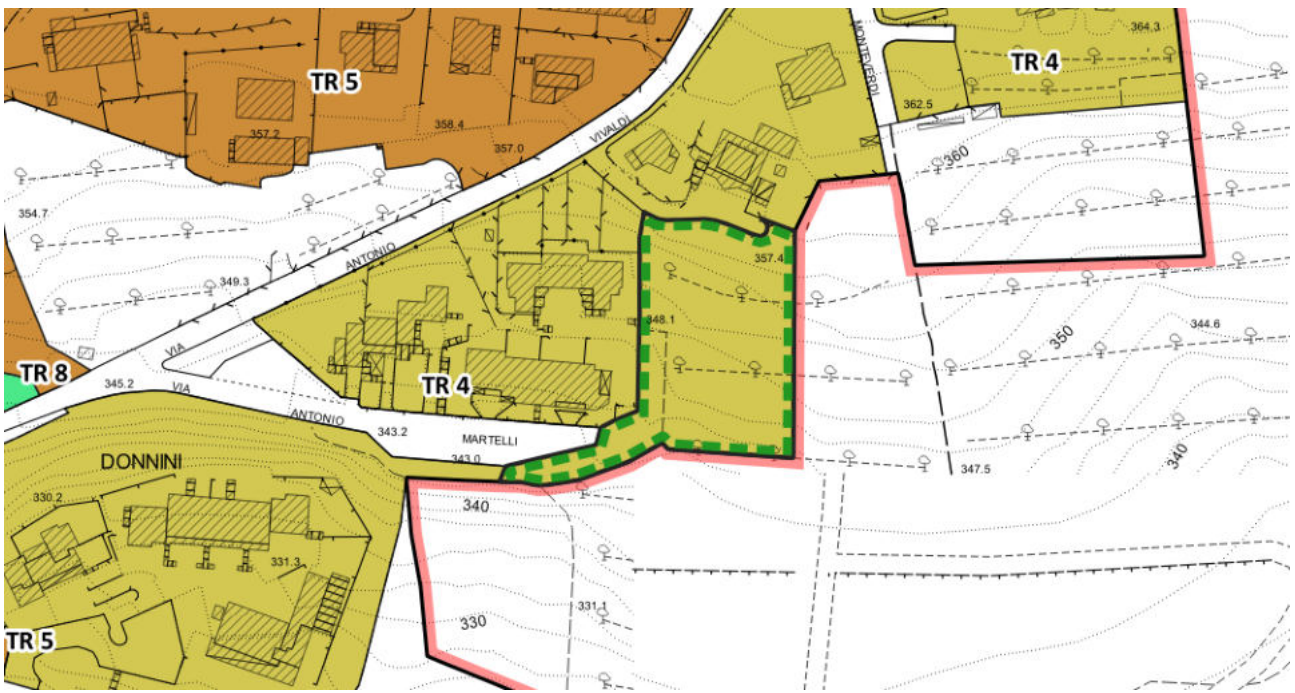


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

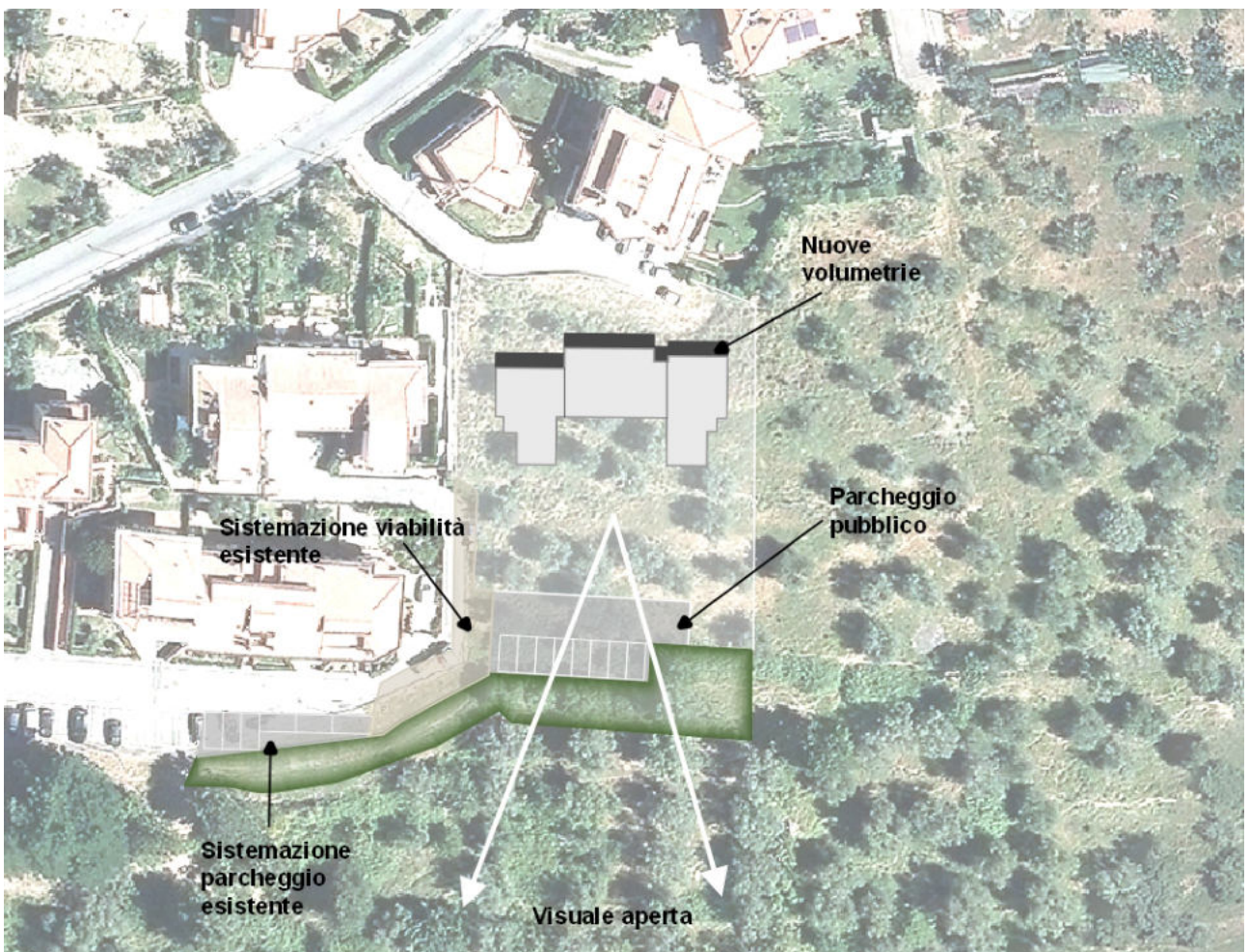


## Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)



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

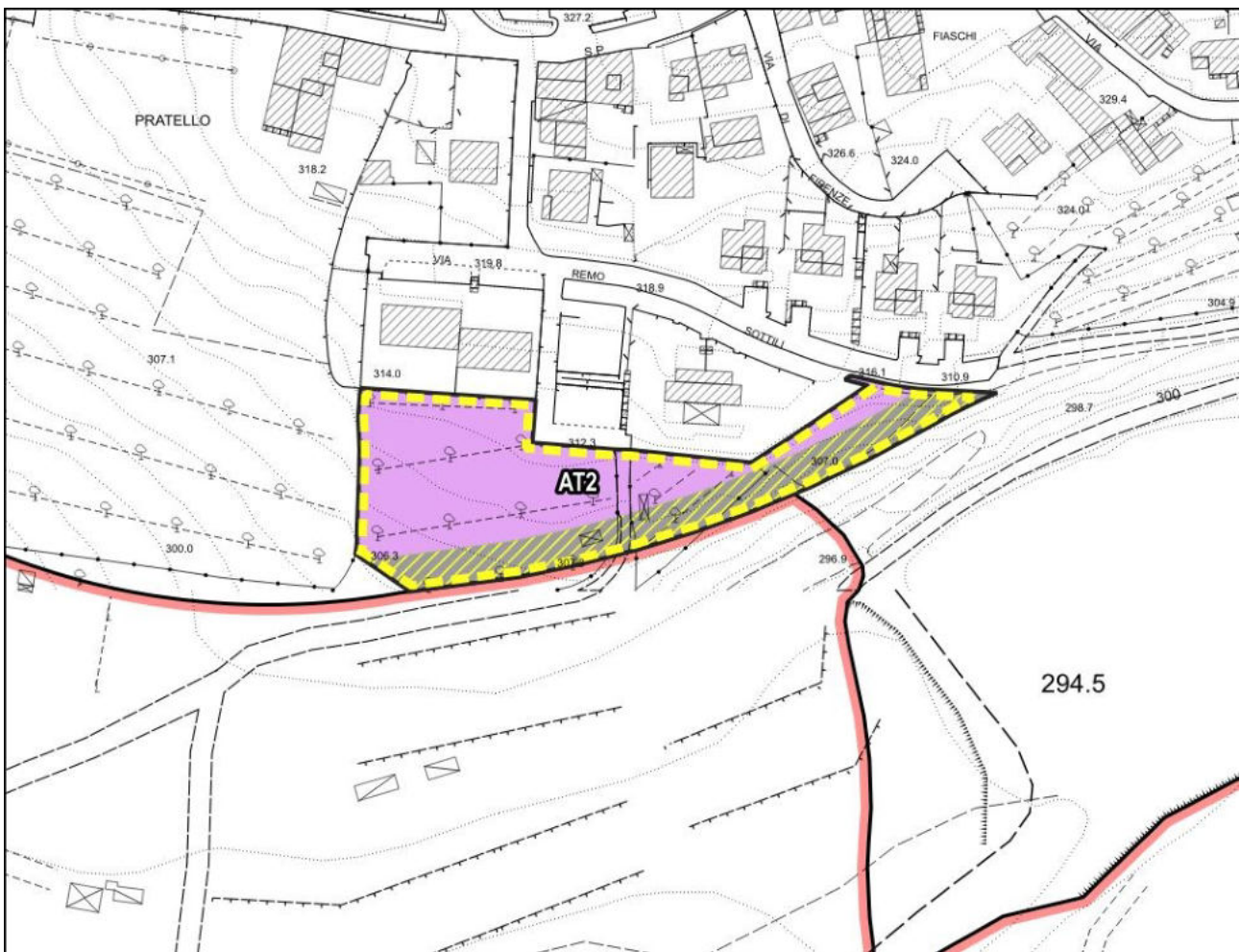


**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

**UTOE 2**

**Tav. 4 – Disciplina del territorio Urbano**

**AT 2 – Loc. Donnini – Via Remo Sottili<sup>23</sup>**



Scala 1:2.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	4.950 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	575 mq + 50% derivante dalla Rigenerazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Fabbricato in linea
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	200 mq (minimo)
<b>F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO</b>	300 mq (minimo)
<b>VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO</b>	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.
Conferenza di copianificazione con verbale del 13.11.2019	

<sup>23</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.17 e 142

## **PRESCRIZIONI:**

### **STRUMENTO D'ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.3 delle presenti NTA.

Il tratto di viabilità pubblica di progetto interno al comparto, è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13.11.2019.

### **DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE**

L'intervento è finalizzato al completamento del margine urbano funzionale alla realizzazione della nuova circoscrizione a sud della località Donnini.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 575 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml. La tipologia edilizia ammessa è fabbricato in linea.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

### **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;

### **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:

- 200 mq (minimo) di parcheggio pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.;
- 300 mq (minimo) di verde pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.;
- realizzazione del tratto di circoscrizione viaria ricadente all'interno del comparto, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,5 ml. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.

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 all'art. 14 e 42.1.3 delle NTA.

### **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, 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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio di pregio circostante;
- L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

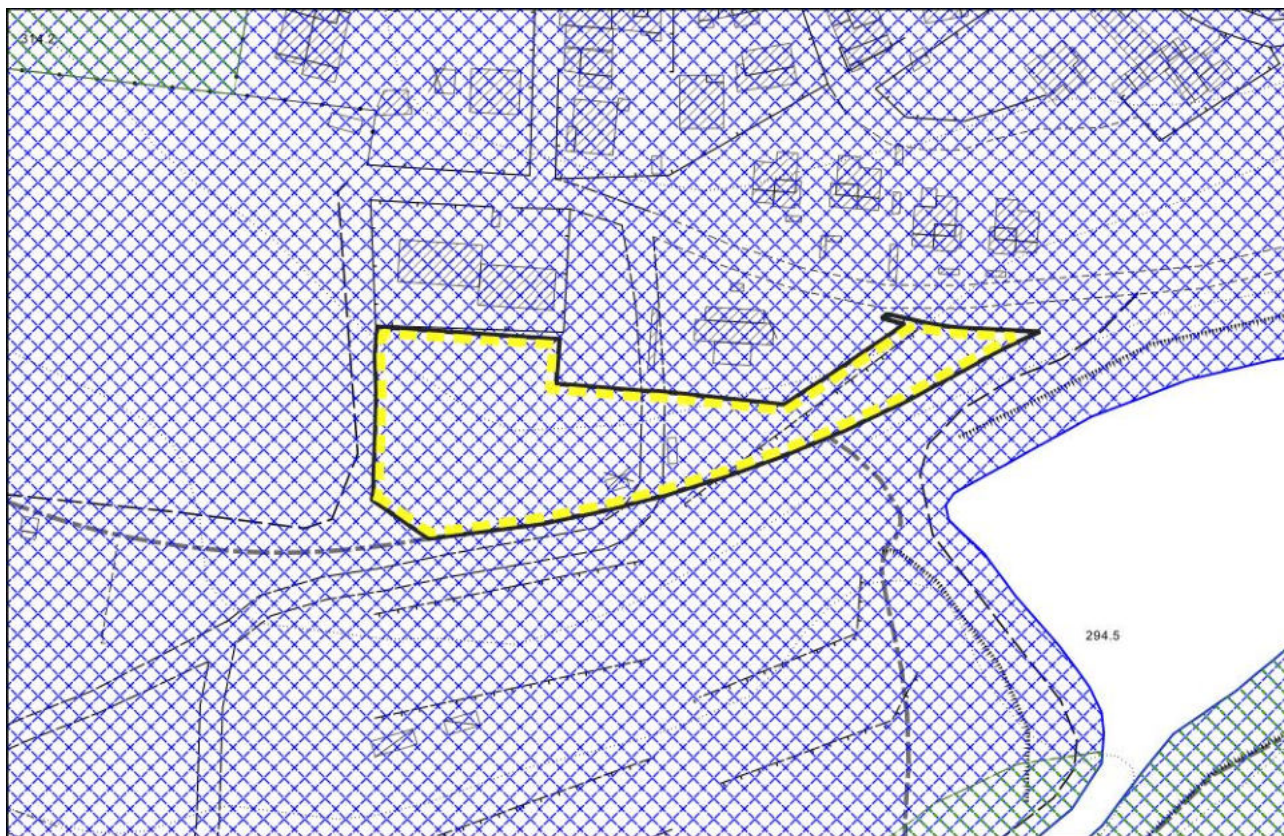
### **PRESCRIZIONI PIT**

Dovrà essere tutelato l'ambito perelacquale dello specchio acqueo posto nelle vicinanze dell'intervento. In particolar modo, la nuova viabilità di progetto dovrà recuperare e sistemare, per quanto possibile, tracciati viari esistenti pur mantenendo la funzionalità dell'asse stradale.

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.7 – I territori contermini ai laghi (art. 142, c.1, lett.b, Codice)



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



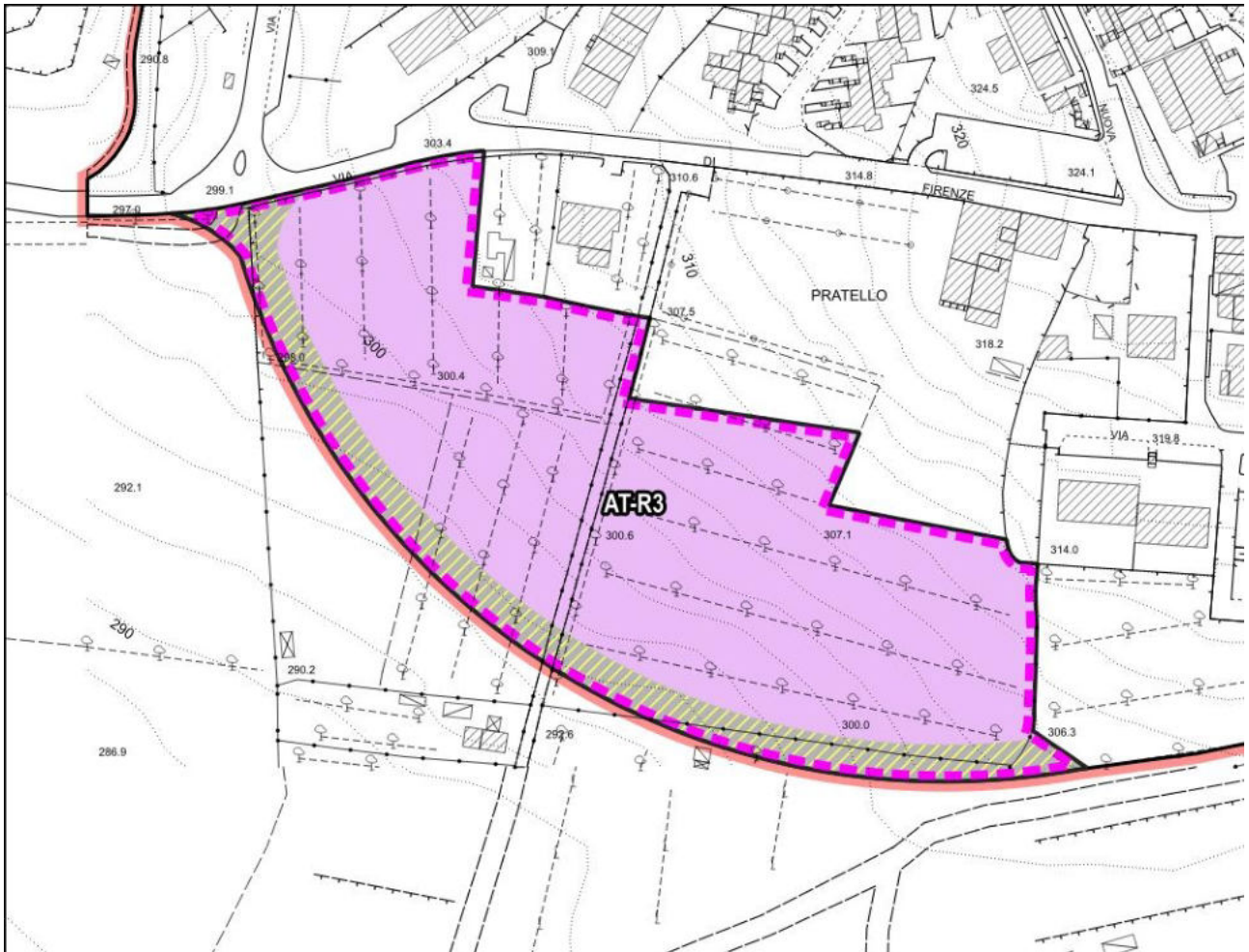
**Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopia Toscana) - Scala 1:2.000**

**UTOE 2**

Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano

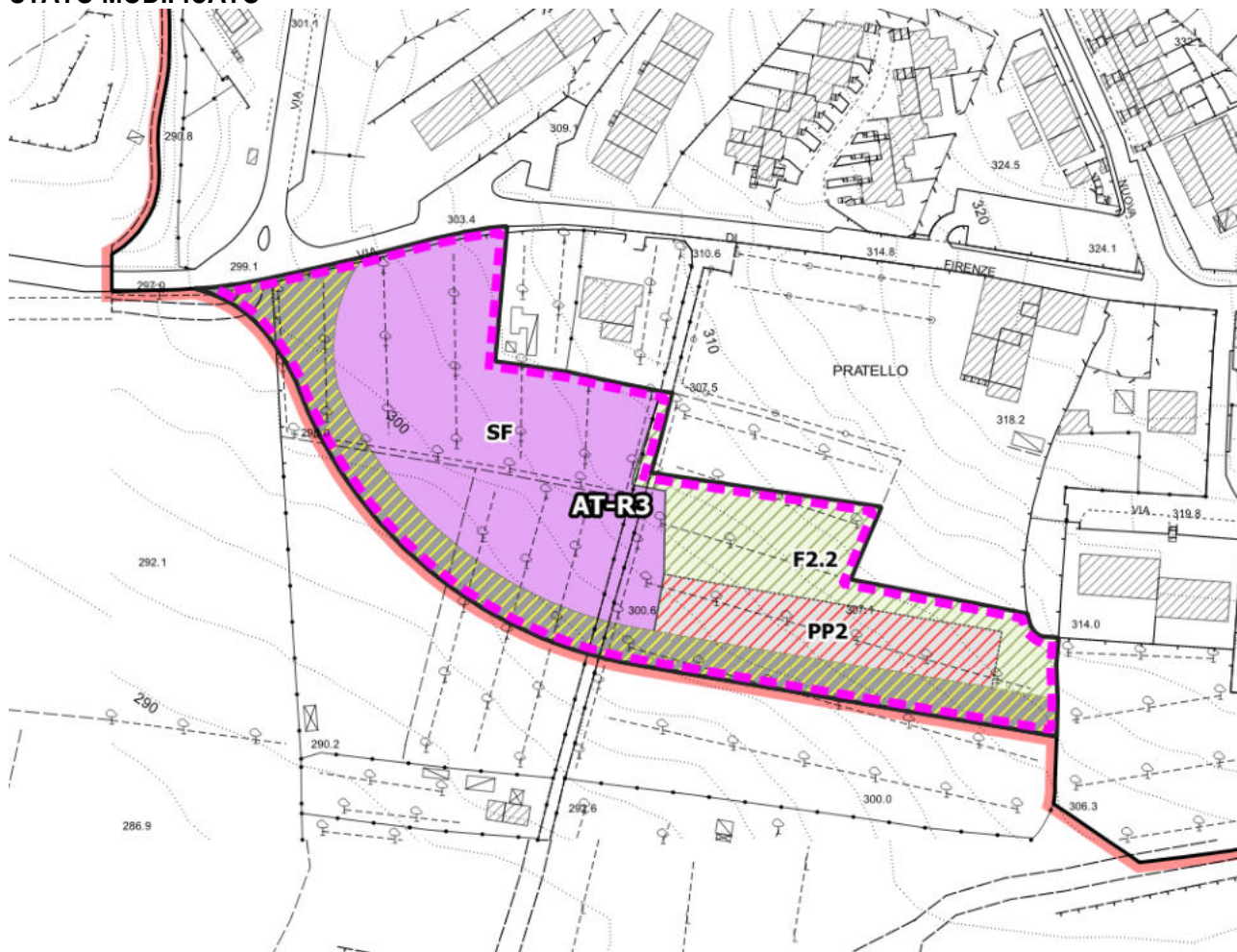
**AT-R 3** Loc. Donnini – S.P. 88 di S. Ellero

**STATO ADOTTATO**



Scala 1:2.000

**STATO MODIFICATO**



Scala 1:2.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	<b>18.705</b> 12.728 <sup>24</sup> mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	5.930 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 575 mq (nuova edificazione)</li> <li>• 1.500 mq (da atterraggio)</li> </ul>
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	1.500 mq (minimo)
<b>F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO</b>	2.500 mq (minimo)
<b>VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO</b>	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.
Conferenza di copianificazione con verbale del 13.11.2019	

<sup>24</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.3 delle presenti NTA, finalizzato anche all'atterraggio del credito edilizio dell'area.

Il tratto di viabilità pubblica di progetto interno al comparto, è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13.11.2019.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla strategia di rigenerazione urbana, attraverso l'atterraggio di volumetrie e credito edilizio prelevato da altre zone e tessuti incongrui del territorio comunale.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale con i seguenti parametri:

- S.E. di nuova edificazione = 575 mq
- S.E. derivante da atterraggio di volumetrie = 1.500 mq
- IC = 30%
- HF = 7,5 ml
- Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La quota parte di S.E. derivante da atterraggio di volumetria, dovrà essere realizzata con la capacità edificatoria derivante dal recupero del credito edilizio dei fabbricati ai sensi dell'art. 42.2.1 delle NTA del P.O.

È ammessa la realizzazione dell'intervento in sub comparti, suddividendo la capacità edificatoria in quota parte tra i sub comparti individuati.

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.

---

**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:

- 1.500 mq (minimo) di parcheggio pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.;
- 2.500 mq (minimo) di verde pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.;
- realizzazione del tratto di circonvallazione viaria ricadente all'interno del comparto, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,5 ml. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.

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 all'art. 14 e 42.1.3 delle NTA.

---

**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, 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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio di pregio circostante.
  - L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.
- 

**PRESCRIZIONI PIT**

Dovrà essere tutelato l'ambito perelacuale dello specchio acqueo posto nelle vicinanze dell'intervento. In particolar modo, la nuova viabilità di progetto dovrà recuperare e sistemare, per quanto possibile, tracciati viari esistenti pur mantenendo la funzionalità dell'asse stradale.

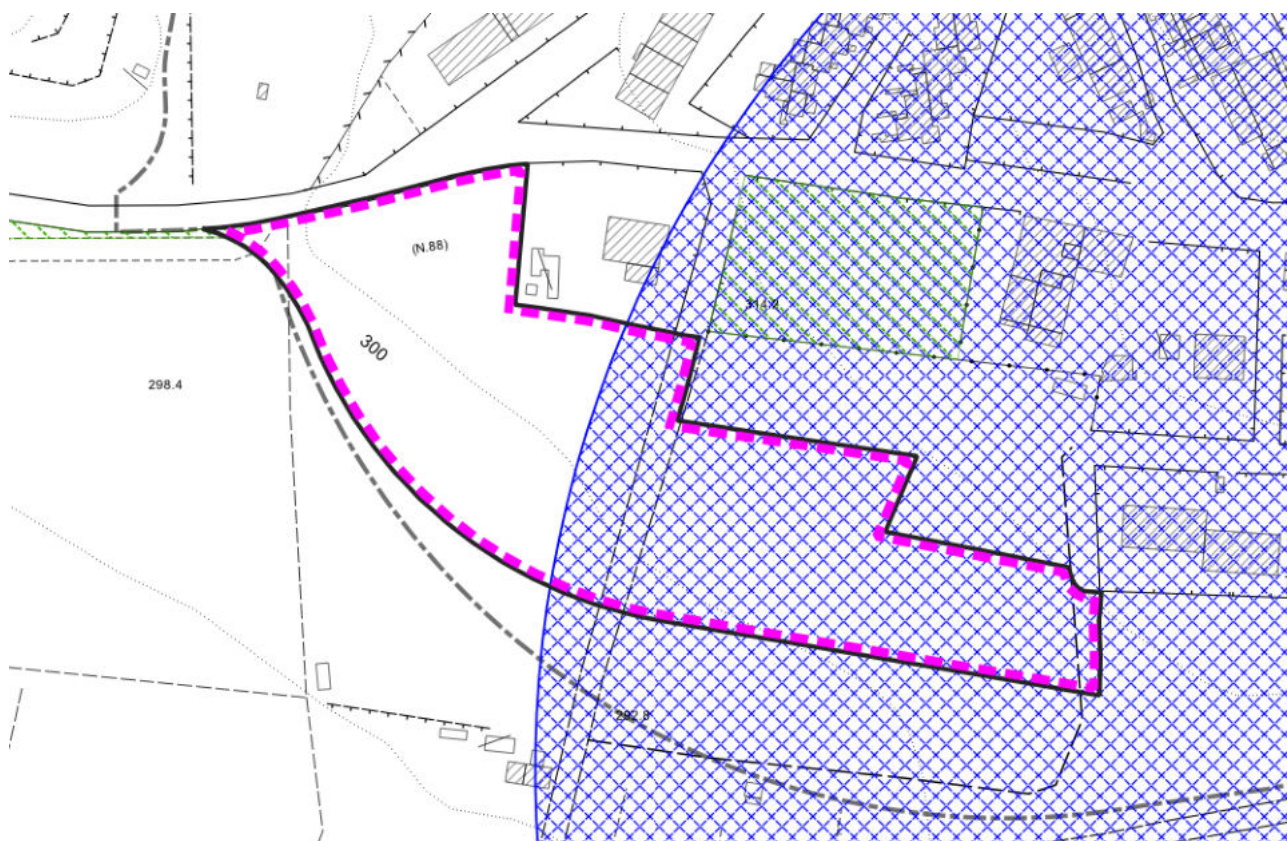
I bordi di contatto tra ambito urbano e ambito rurale dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno ambientale, tali da formare un ecotono tra i differenti ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici del PIT-PPR.

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.7 – I territori contermini ai laghi (art. 142, c.1, lett.b, Codice)
-



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

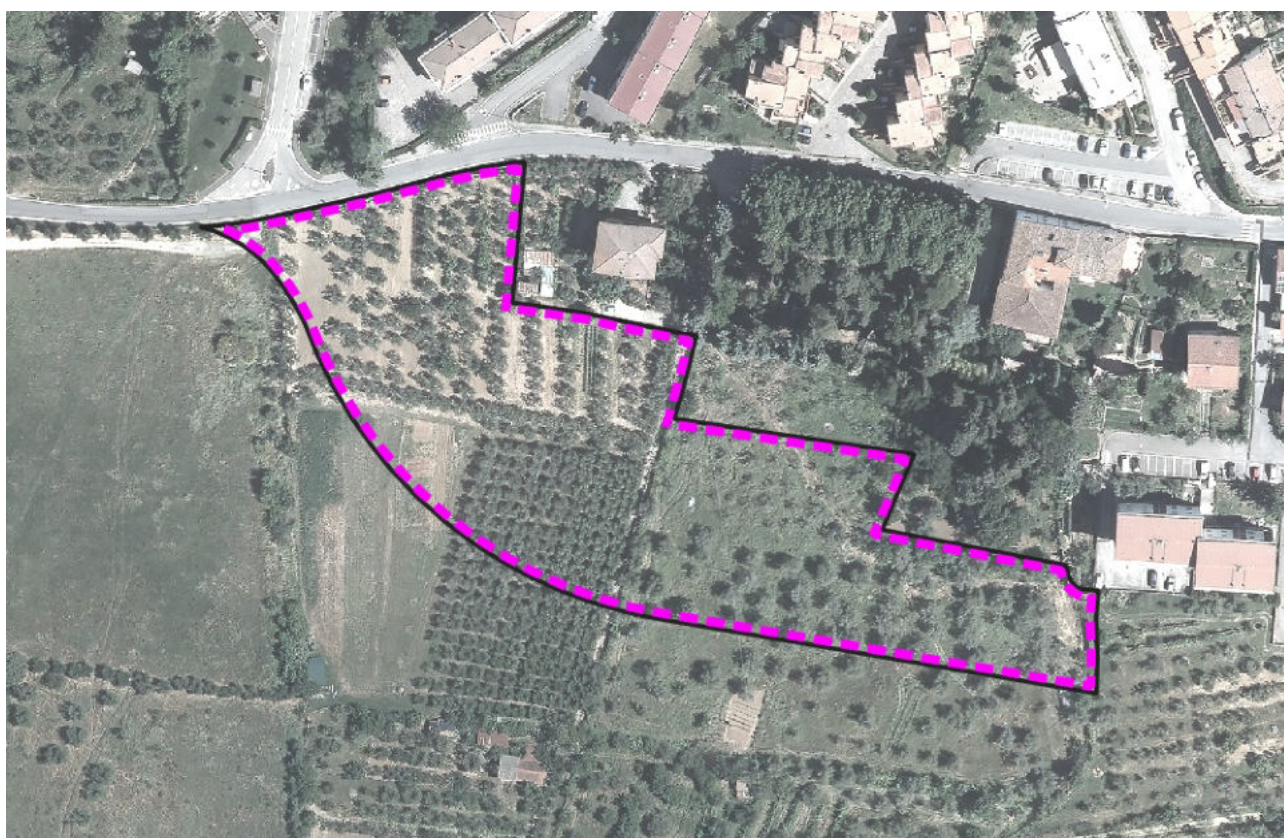
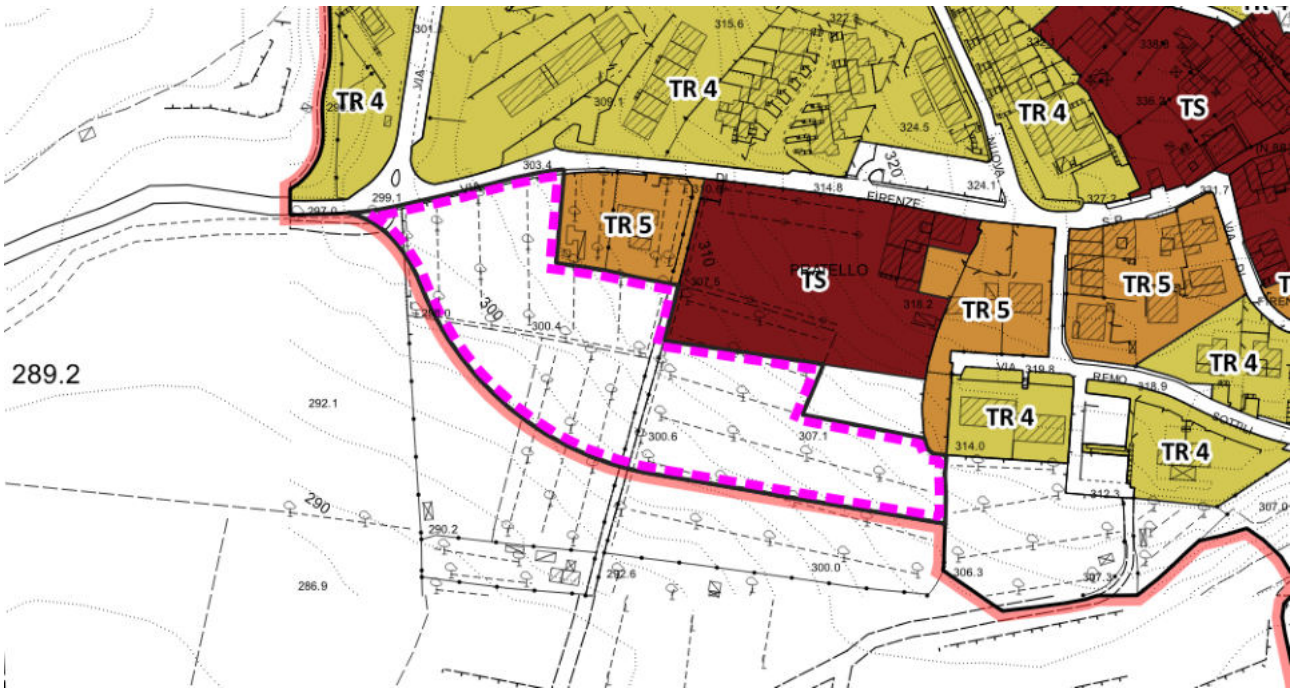
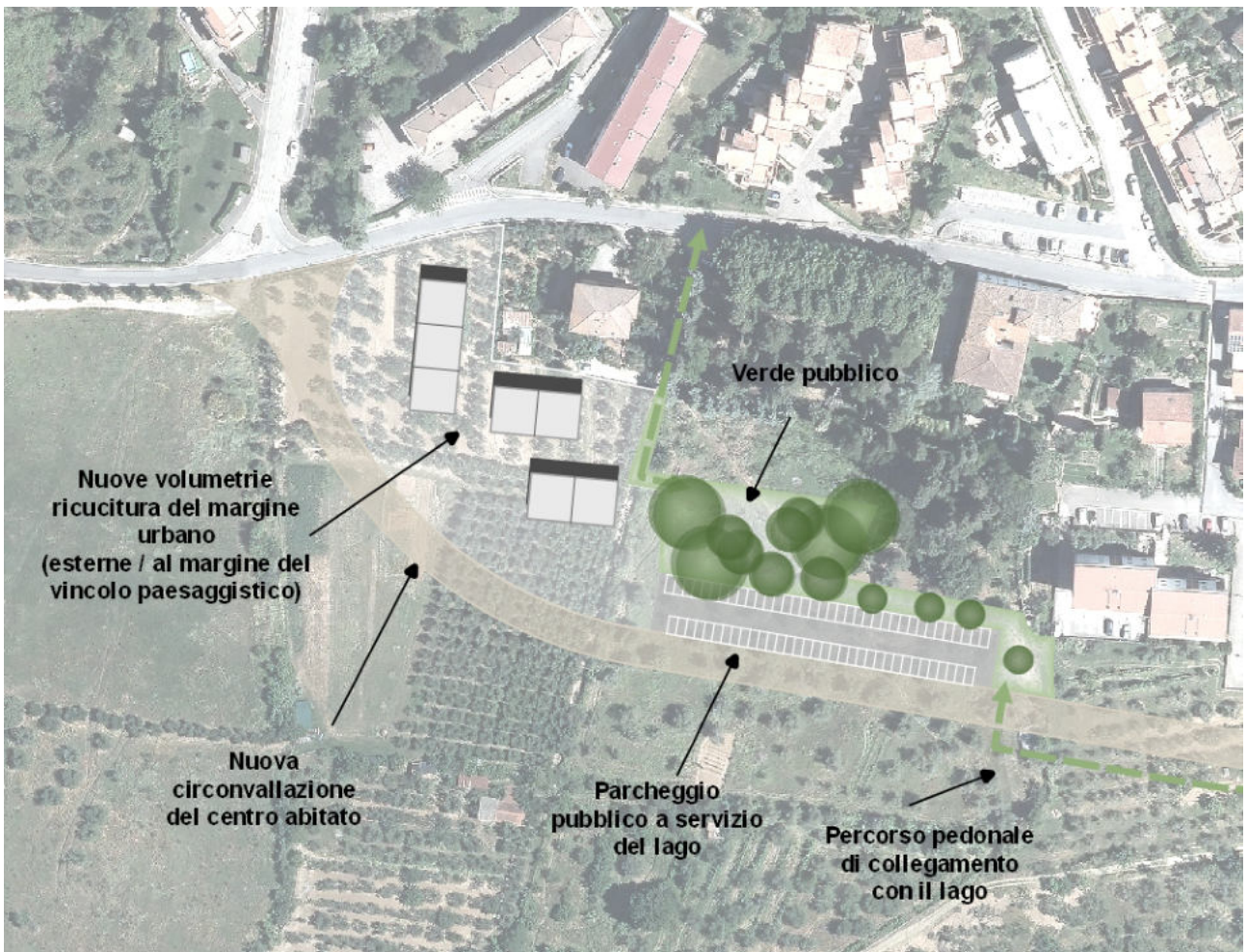


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000



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



**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.

**UTOE 2**

**Tav. 4 – Disciplina del territorio Urbano**

**RQ-R3** Loc. Donnini – S.P. 86 di Donnini <sup>25</sup>



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	7.300 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recupero SE esistente</li> <li>• 700 mq (da atterraggio)</li> </ul>
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<sup>25</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.119

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO  
D'ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa pubblica o privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.4 delle presenti NTA, finalizzato anche all'atterraggio del credito edilizio nell'area.

**DESCRIZIONE E  
FUNZIONI AMMESSE**

L'intervento prevede il recupero delle volumetrie esistenti e nuova edificazione, entrambi con funzione residenziale, con i seguenti parametri:

- S.E. di recupero = pari all'esistente
- S.E. derivante da atterraggio di volumetrie = 700 mq
- IC = 40%
- HF = 7,5 ml
- Tipologia edilizia = Monofamiliare — Bifamiliare — Trifamiliare

**PRESCRIZIONI ED  
INDICAZIONI  
PROGETTUALI**

La quota parte di S.E. derivante da atterraggio di volumetrie, dovrà essere realizzata con la capacità edificatoria derivante dal recupero del credito edilizio dei fabbricati ai sensi dell'art. 42.2.1 delle NTA del P.O.

Nel caso l'intervento venga recuperato in loco, 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, 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 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.
- Eventuale bonifica delle aree degradate.

### **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*.



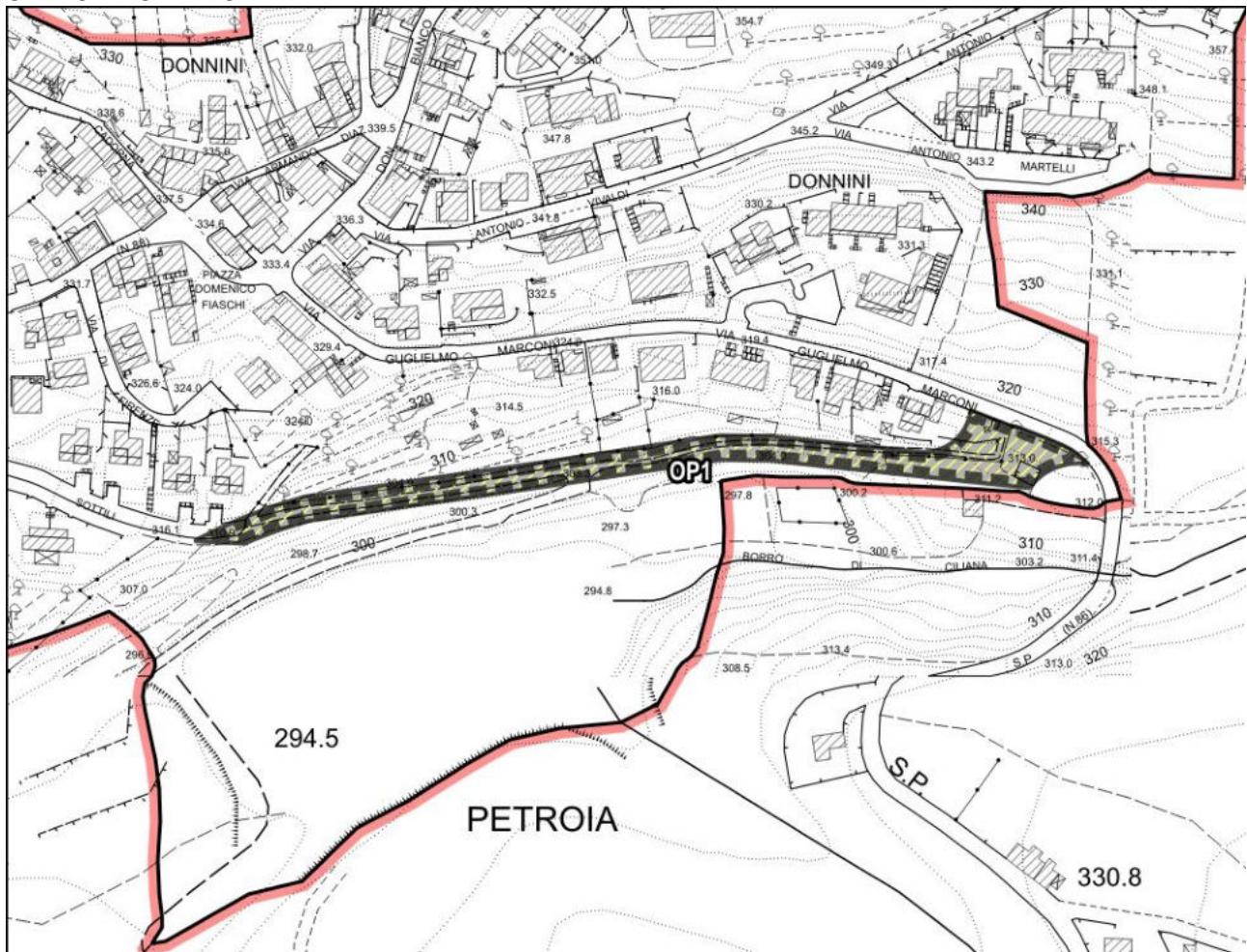
Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

UTOE 2

Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano

OP 1 Loc. Donnini – Via Guglielmo Marconi

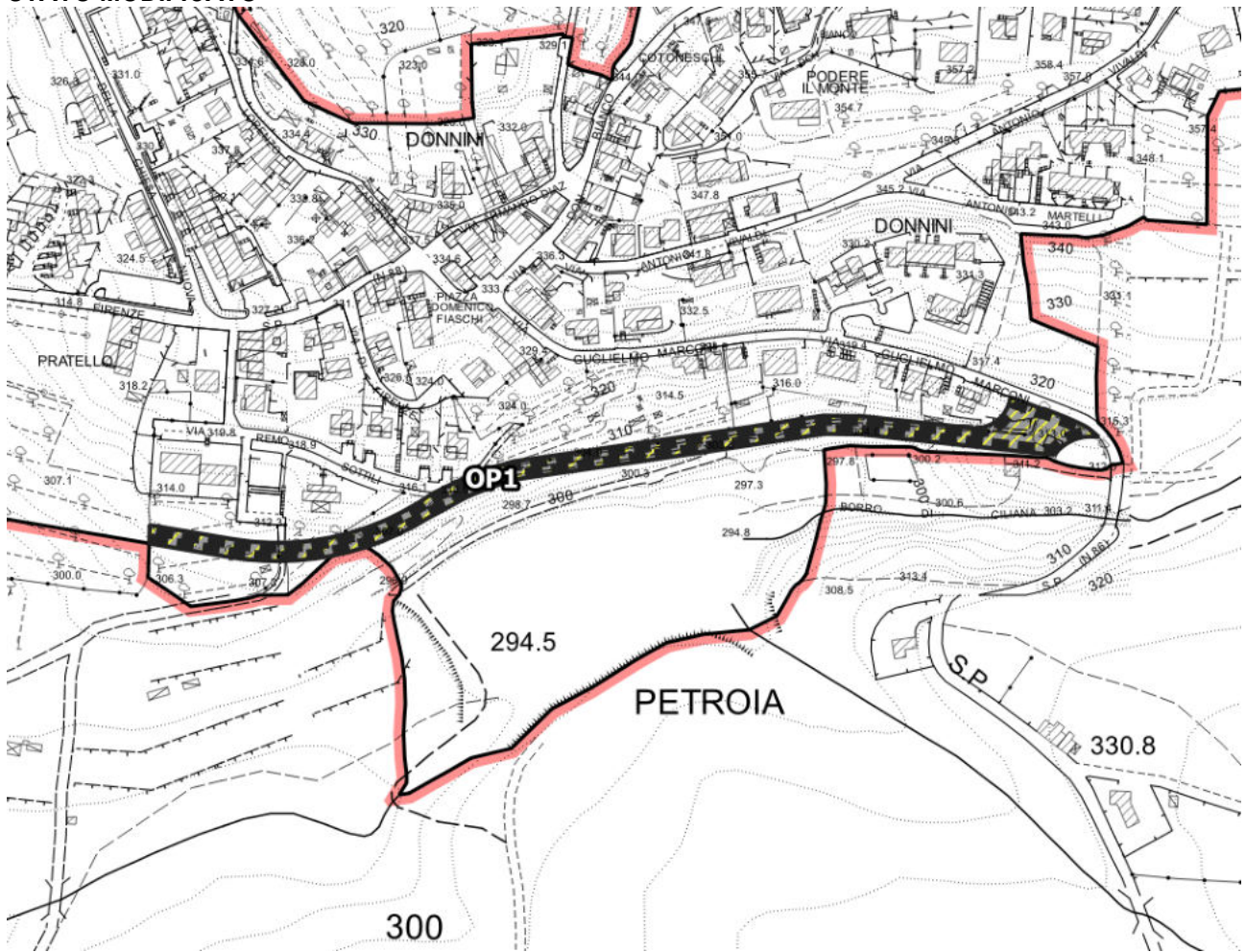
STATO ADOTTATO



Scala 1:3.000



**STATO MODIFICATO <sup>26</sup>**



Scala 1:4.000

OPERE PUBBLICHE	
<b>VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO</b>	Da quantificare in sede di Progetto di Opera pubblica
Conferenza di copianificazione con verbale del 13.11.2019	

<sup>26</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.17

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto di Opera pubblica esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.5 delle presenti NTA.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13.11.2019.

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla realizzazione del nuovo tratto di viabilità pubblica da quantificare in sede di Progetto di Opera pubblica.

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

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

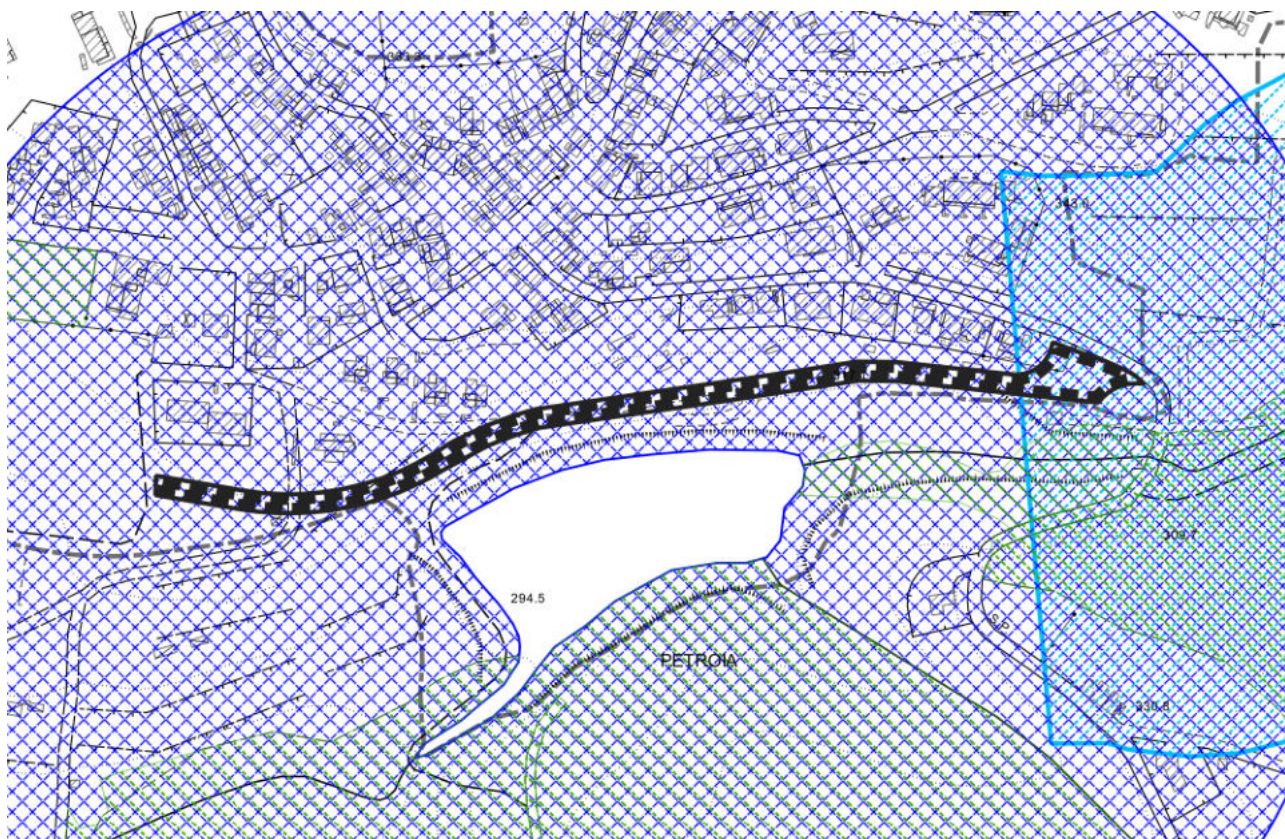
- Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.
- Gli interventi 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.**
- 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.
- Le aree e 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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio di pregio circostante.
- L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

**PRESCRIZIONI PIT** Dovrà essere tutelato l'ambito perelacquale dello specchio acqueo posto nelle vicinanze dell'intervento. In particolar modo, la nuova viabilità di progetto dovrà recuperare e sistemare, per quanto possibile, tracciati viari esistenti pur mantenendo la funzionalità dell'asse stradale.

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.7 – I territori contermini ai laghi (art. 142, c.1, lett.b, Codice)

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



Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:4.000



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:4.000

**Loc. Saltino**

**UTOE 1**

**Tav. 5 - Disciplina del territorio Urbano**

**ID 51 Loc. Saltino – Via Ludovico Ariosto <sup>27</sup>**



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	813 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	172,76 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,0 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale

<sup>27</sup> Modificato a seguito dell’accoglimento dell’Osservazione n.14

**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 del tessuto insediativo di Saltino, con un intervento puntuale di cui era già stata ottenuta una autorizzazione paesaggistica (Aut. n.9 del 05/06/2019).

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 172,76 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 7,0 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare – bifamiliare – trifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Il progetto dovrà essere conforme a quanto approvato dall'autorizzazione paesaggistica rilasciata (Aut. n.9 del 05/06/2019).

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 e 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 finalizzati al corretto inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale di riferimento.
  - 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 la montagna ed il paesaggio circostante.  
Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.
-

**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 II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:  
D.M. 27/11/1952, G.U. 3/1953 – Zona panoramica Saltino-Vallombrosa
-





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



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

**UTOE 1**

Tav. 5 - Disciplina del territorio Urbano

**RQ 4** Loc. Saltino – S.P. 85 di Vallombrosa



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	1.726 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Pari all'esistente
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	Pari all'esistente
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	Pari all'esistente
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Turistico-ricettivo alberghiero e/o Residenziale

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.4 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione del tessuto insediativo della località Saltino. L'intervento prevede il recupero delle volumetrie esistenti, poste lungo la SP 85 di Vallombrosa, a parità di S.E., I.C. e H.F. esistenti, e con destinazione d'uso a Turistico-ricettiva alberghiera o con cambio d'uso verso la destinazione residenziale mantenendo comunque invariati i parametri esistenti.

---

**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.
- 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 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.

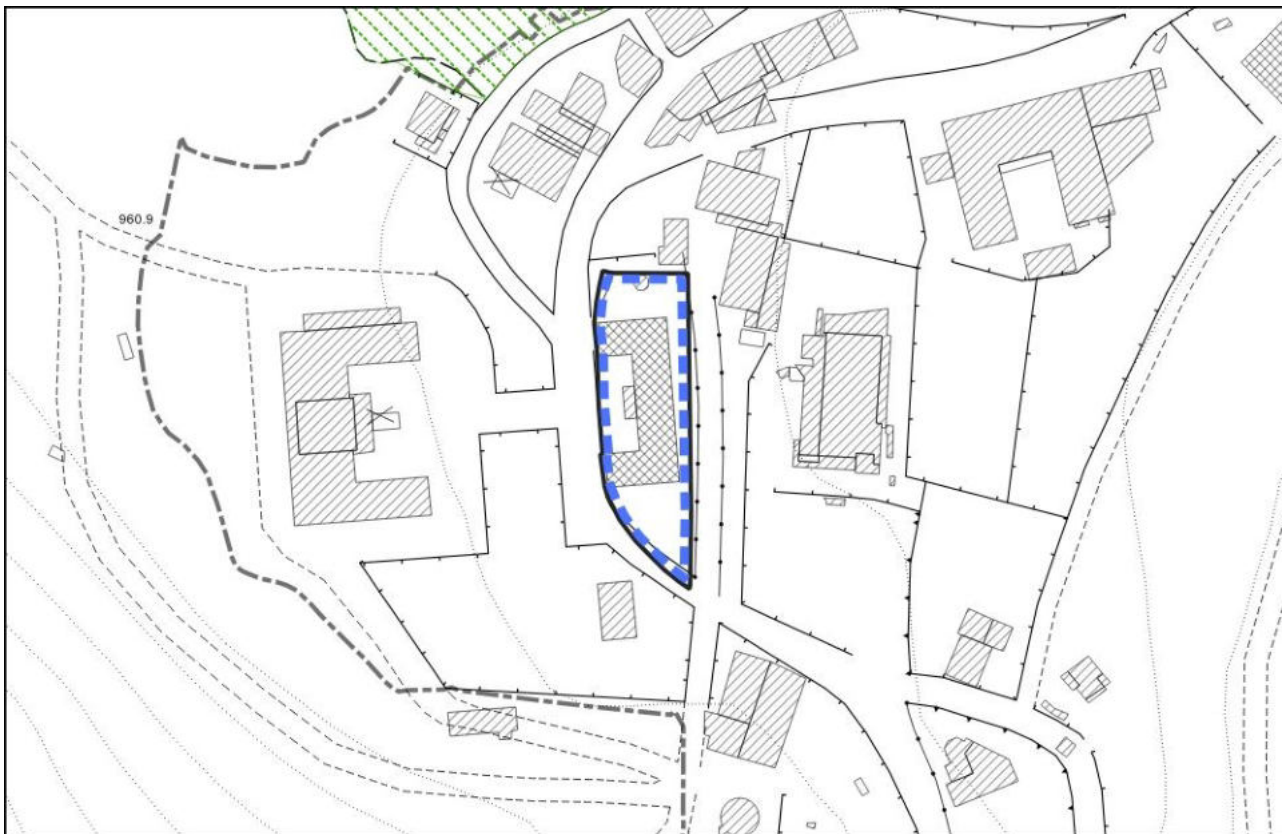
---

**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 II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:  
D.M. 27/11/1952, G.U. 3/1953 – Zona panoramica Saltino-Vallombrosa
-



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



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

**Loc. San Donato in Fronzano**

**UTOE 2**

Tav. 7 - Disciplina del territorio Urbano

**ID 6** Loc. S. Donato in Fronzano – Via Achille Grandi

**STATO ADOTTATO**



Scala 1:1.000

**STATO MODIFICATO**



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	<del>3.287</del> 2.280 <sup>28</sup> mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDARIA<sup>29</sup></b>	1.400 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	<del>575</del> 460 <sup>30</sup> mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale

<sup>28</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.4

<sup>29</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

<sup>30</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.4



**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 del tessuto insediativo e del margine urbano a sud-ovest della località San Donato in Fronzano.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a **575 460**<sup>31</sup> mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 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.

*Dovranno essere tutelati i terrazzamenti e l'oliveta esistente, compensando le eventuali piantumazioni ridotte, così da garantire una corretta transizione tra il sistema insediativo e il territorio rurale valorizzandone così il ruolo di cerniera tra gli stessi.*<sup>32</sup>

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
- 

<sup>31</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.4

<sup>32</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio 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*.

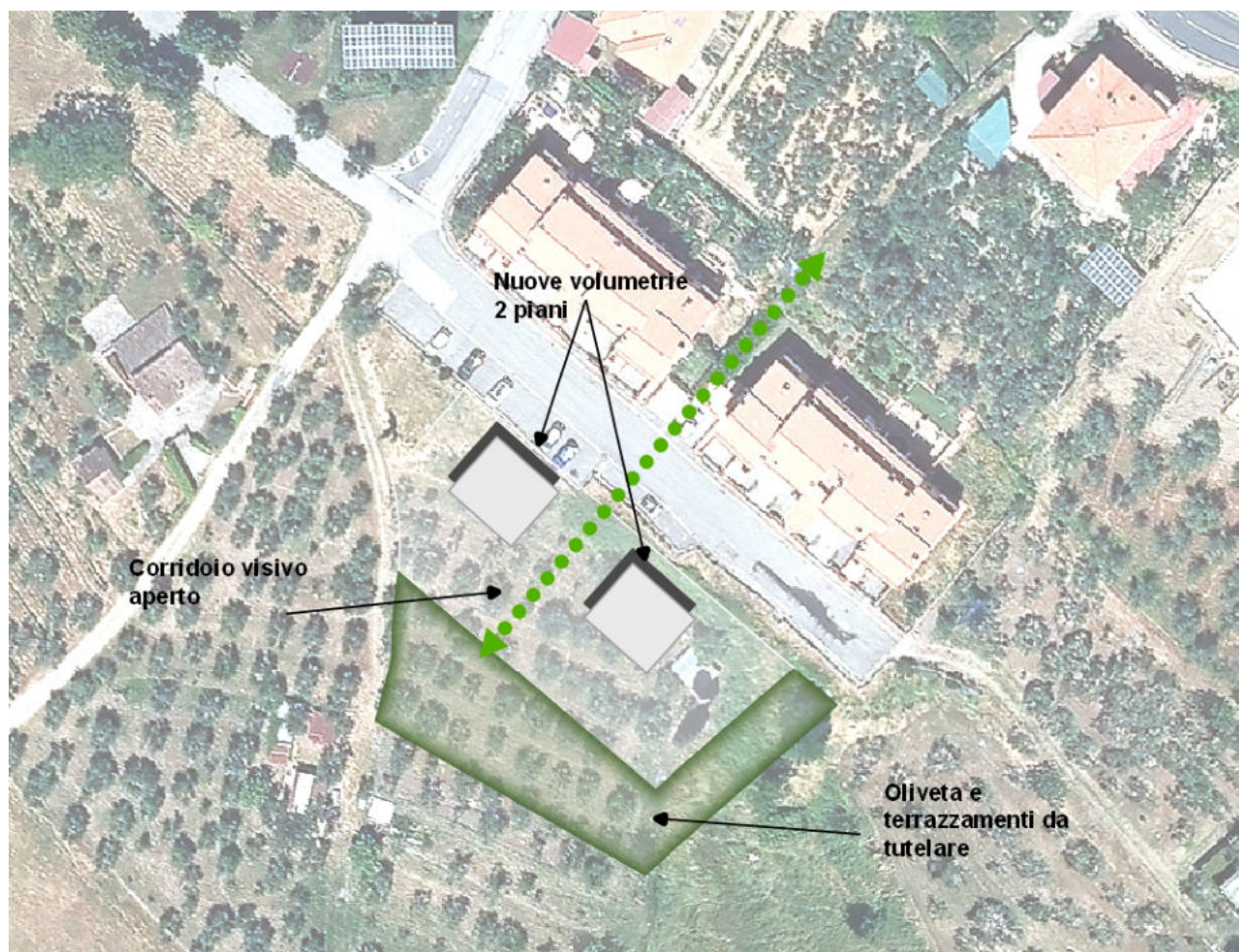
---



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



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



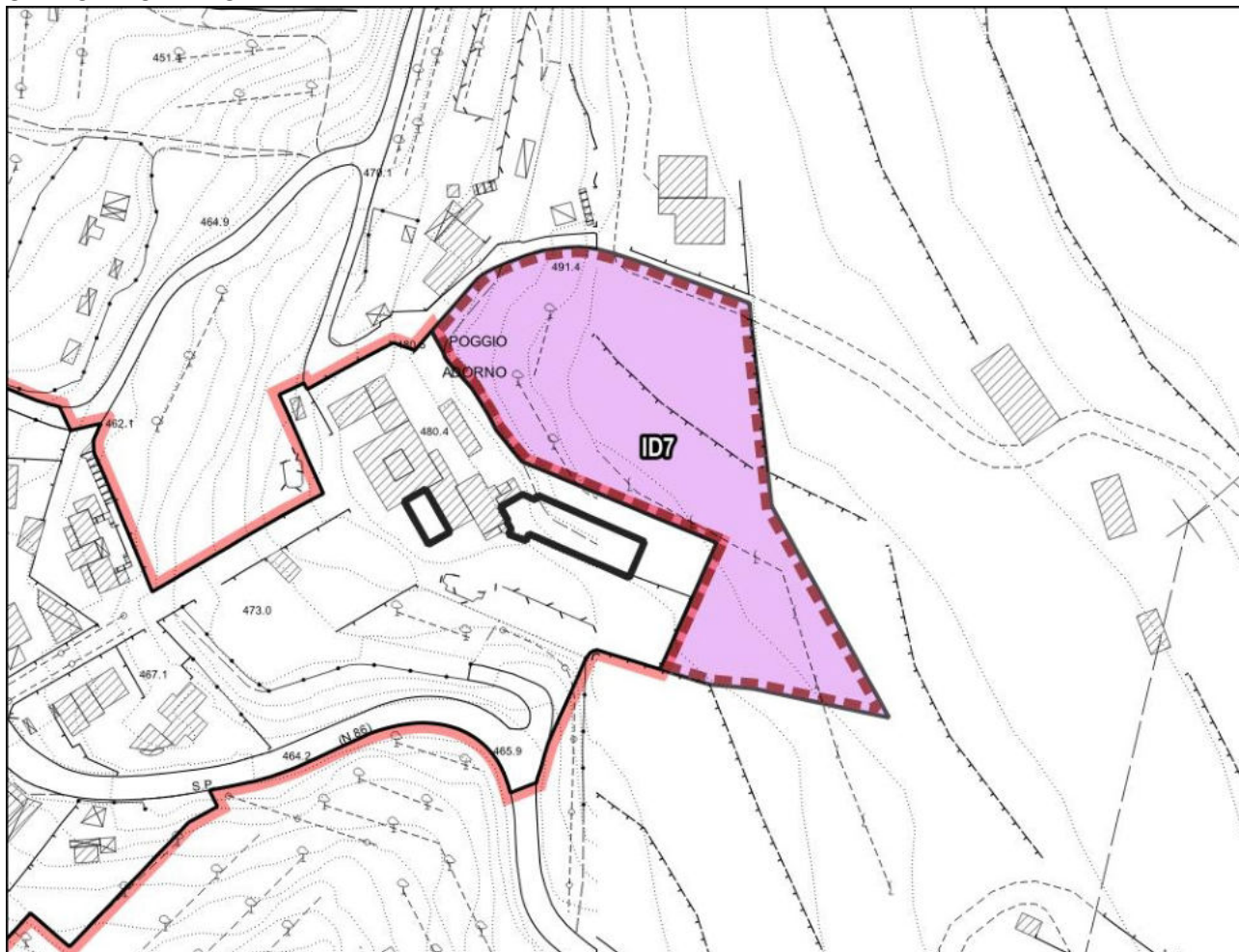
**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

**UTOE 2**

Tav. 7 - Disciplina del territorio Urbano

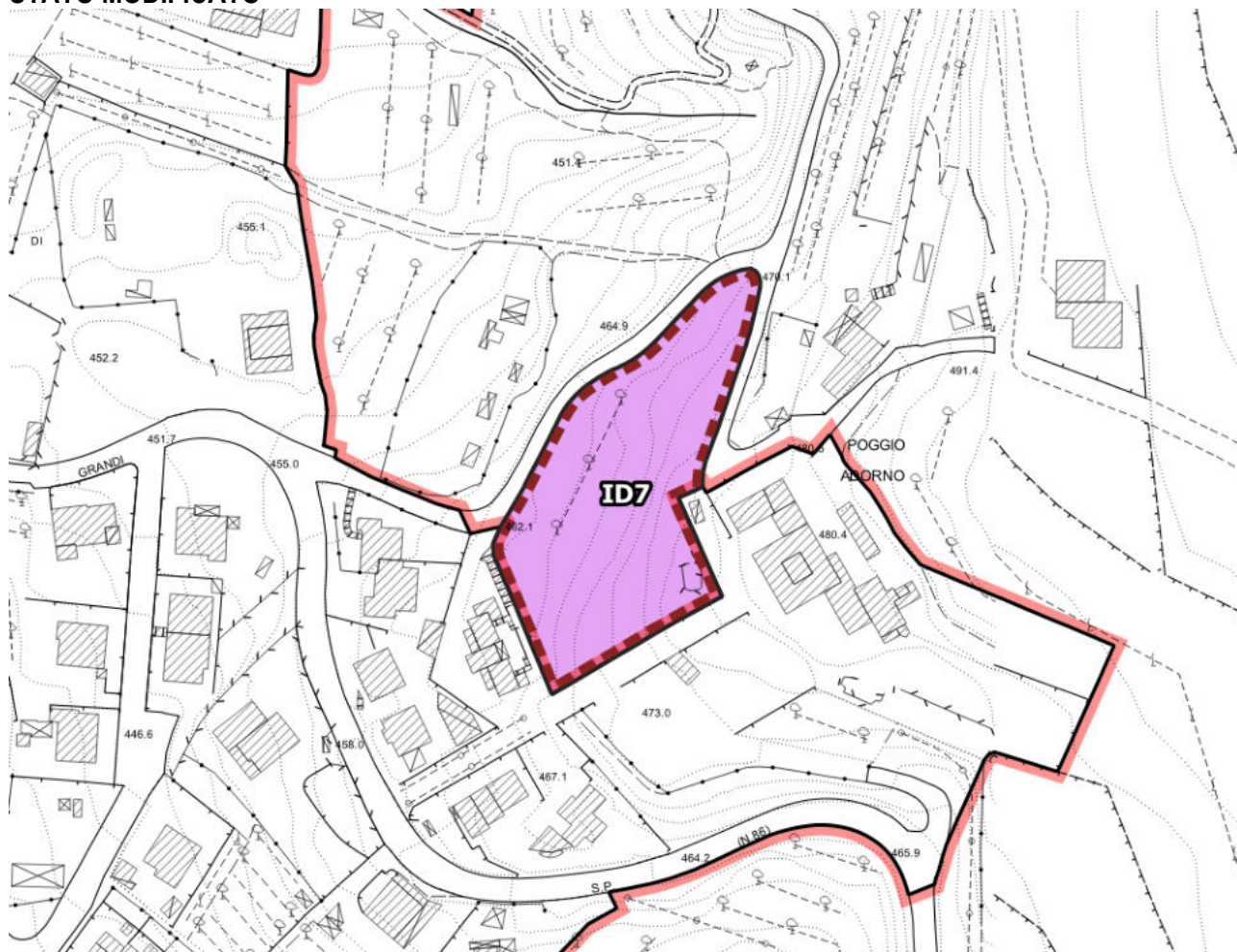
**ID 7** Loc. S. Donato in Fronzano – Casa di riposo Villa Poggio Adorno

**STATO ADOTTATO**



Scala 1:2.000

**STATO MODIFICATO**



Scala 1:2.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	<del>6.843</del> 4.380 <sup>33</sup> mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE ESISTENTE</b>	2.324,73 mq circa <sup>34</sup>
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE PROGETTO</b>	1.000 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	4,5 ml nella parte a monte; 6,5 ml nella parte a valle lungo la viabilità <sup>35</sup>
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Ampliamento dell'attrezzatura di interesse collettivo (F3)
<b>Conferenza di copianificazione con verbale del 18.05.2021<sup>36</sup></b>	

<sup>33</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.43

<sup>34</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

<sup>35</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.43

<sup>36</sup> 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.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 18.05.2021. <sup>37</sup>

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato all'ampliamento dell'attrezzatura di interesse collettivo Casa di riposo – Villa Poggio Adorno, situata in San Donato in Fronsano.

L'intervento prevede l'ampliamento della volumetria esistente destinata ad attrezzatura di interesse collettivo (F3), dimensioni massime pari a 1.000 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 4,5 ml **nella parte a monte più alta, e 6,5 ml nella parte a valle lungo la viabilità.** <sup>38</sup>

**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.

L'intervento dovrà integrarsi con l'ambiente e il contesto paesaggistico circostante, riducendo al minimo i movimenti di terra e l'impermeabilizzazione dei suoli. Le nuove volumetrie dovranno essere realizzate rispettando i caratteri storico-tipologici testimoniali, utilizzando materiali adeguati al contesto. Tali interventi dovranno costituire tra loro un corretto inserimento nel contesto, rendendo la percezione di un intervento unitario assieme al fabbricato principale esistente, valorizzando il ruolo di cerniera con il territorio rurale. <sup>39</sup>

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

---

<sup>37</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

<sup>38</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.43

<sup>39</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.43

-----

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 occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio di pregio circostante.
- L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

**PRESCRIZIONI PIT**

-----

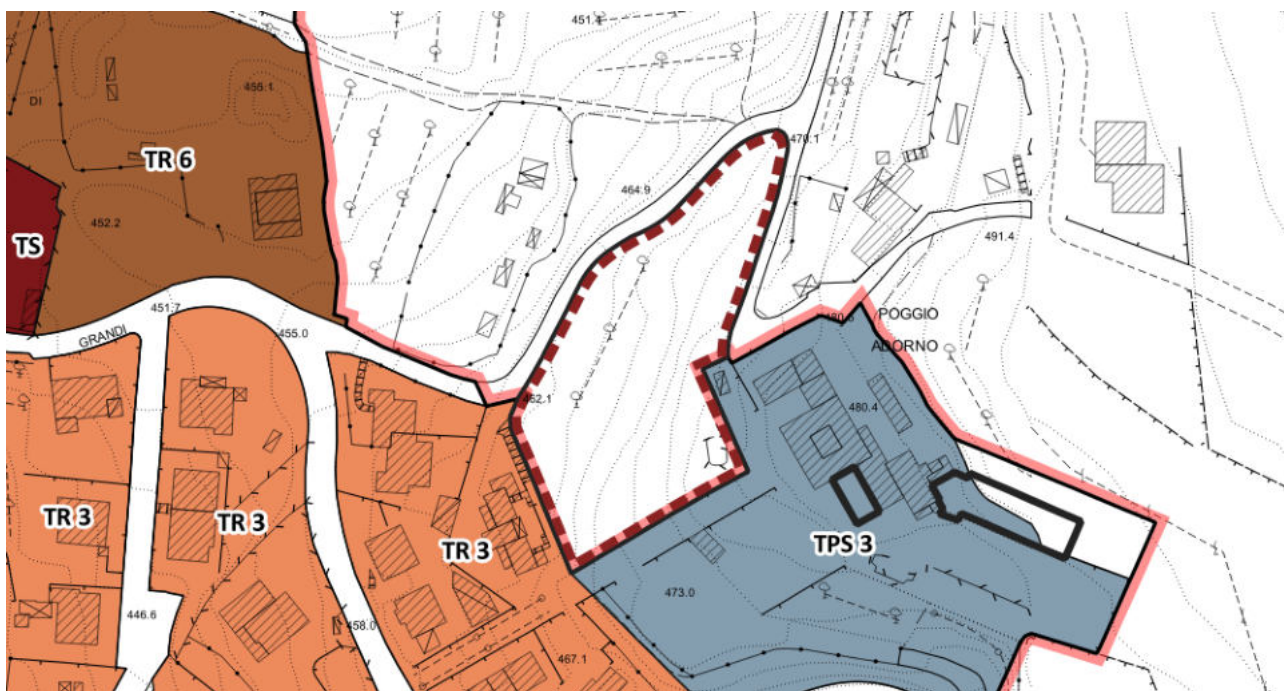
I bordi di contatto tra ambito urbano e ambito rurale dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno ambientale, tali da formare un ecotono tra i differenti ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici del PIT-PPR.

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

-----



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:1.000



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

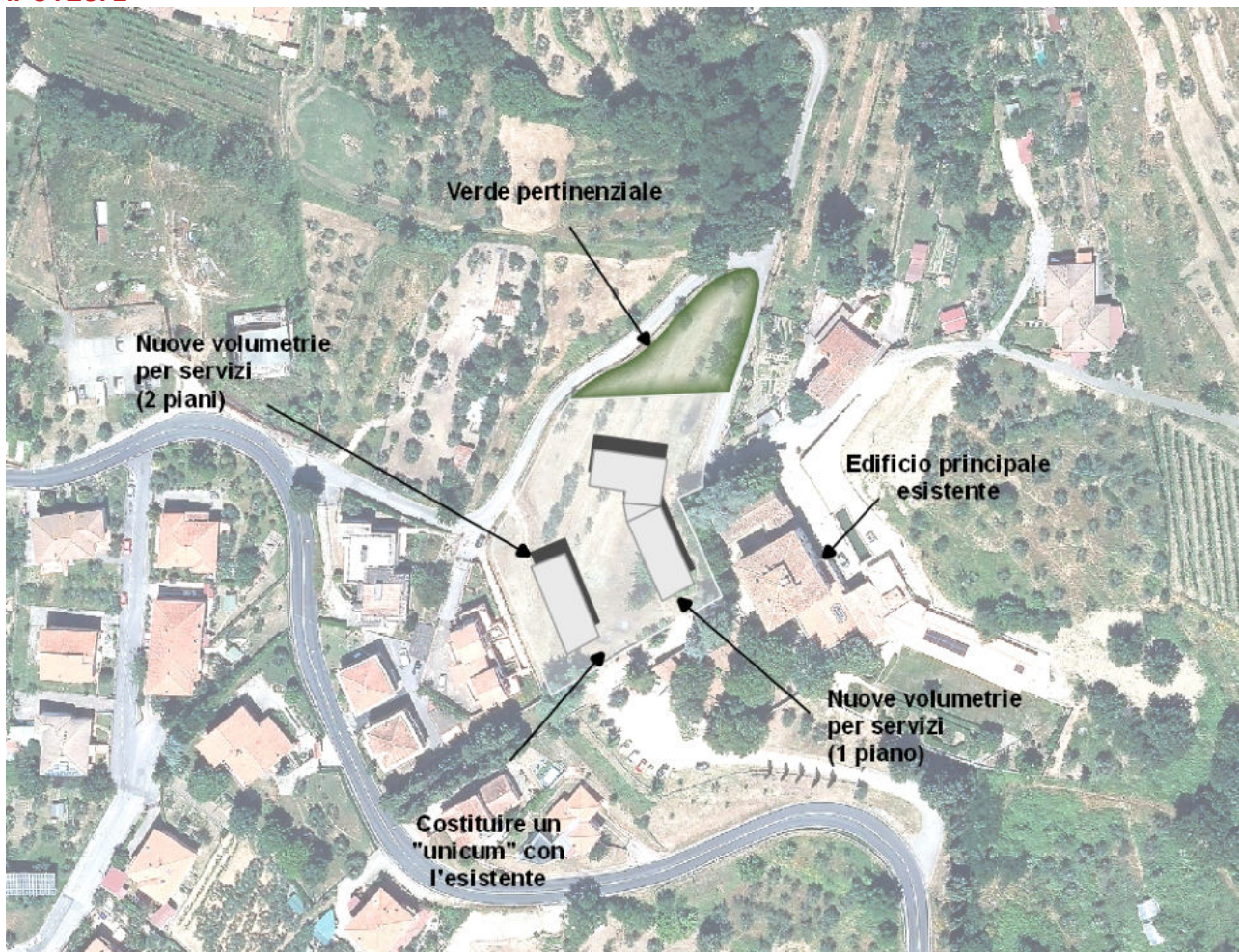


**IPOTESI 1**



**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.

**IPOTESI 2**

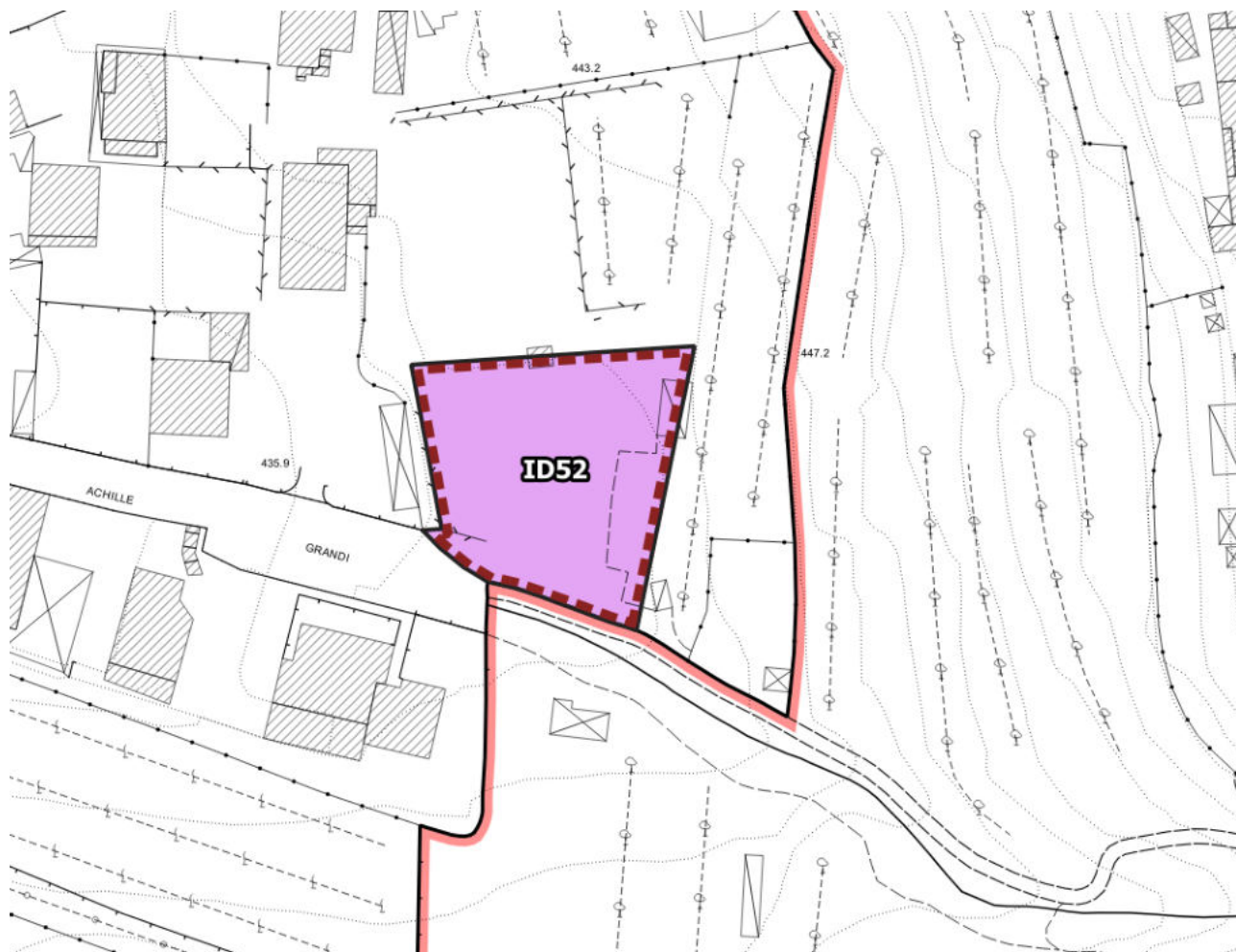


**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

**UTOE 2**

**Tav. 7 - Disciplina del territorio Urbano**

**ID 52 Loc. S.Donato in Fronzano – Via Achille Grandi<sup>40</sup>**



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	1.090 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	115 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<sup>40</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.44

**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 del tessuto insediativo e del margine urbano a sud-ovest della località San Donato in Fronzano.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 115 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.

---

**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.
  - 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 finalizzati al corretto inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale di riferimento.
  - 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 la collina, con le sistemazioni terrazzate ed 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 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

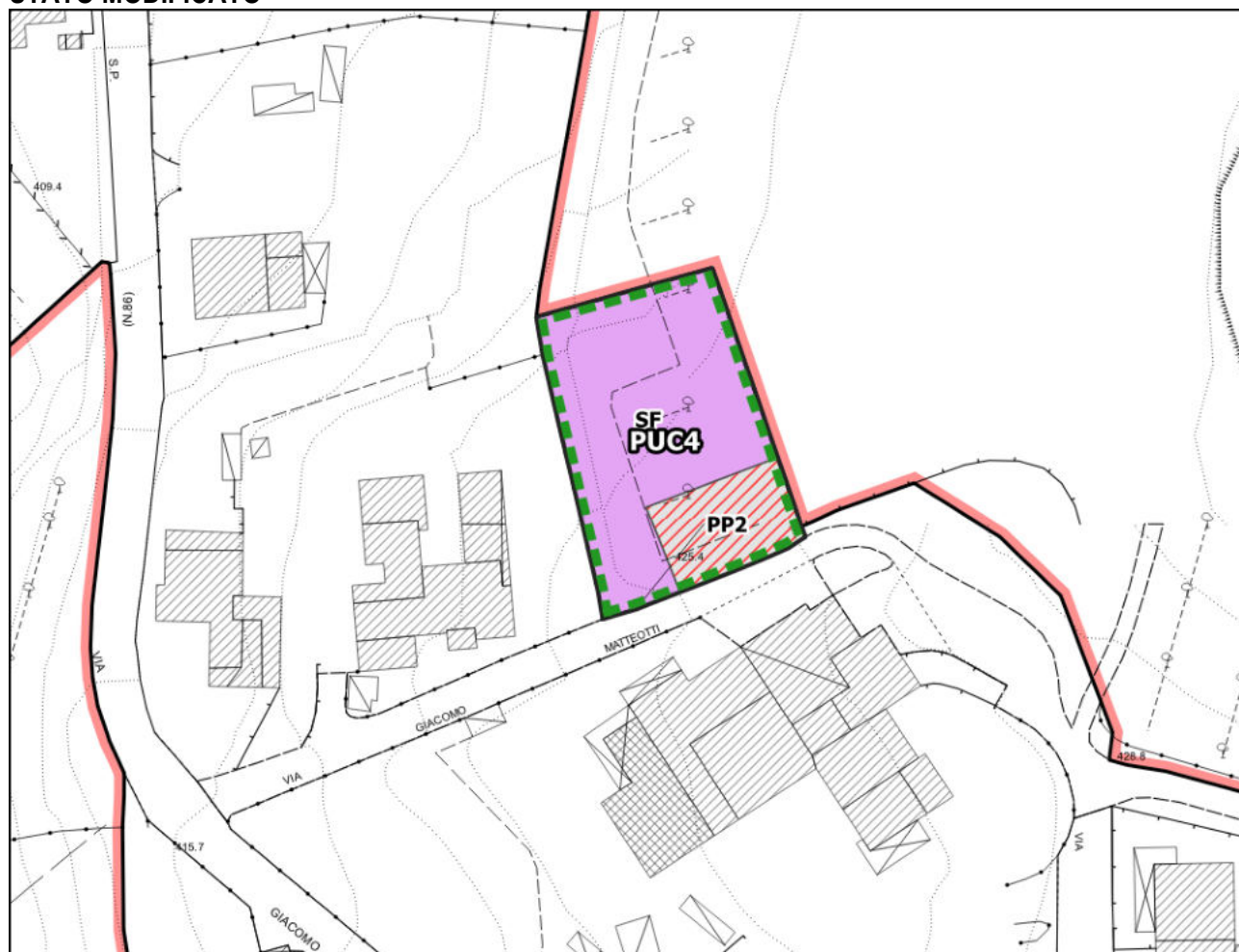
**PUC 4** Loc. S.Donato in Fronzano – Via Giacomo Matteotti

**STATO ADOTTATO**



Scala 1:1.000

**STATO MODIFICATO**



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	1.135 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA <sup>41</sup></b>	885 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	345 mq + 50% derivante dalla Rigenerazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	250 mq (minimo)

<sup>41</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo e del margine urbano a sud-ovest della località San Donato in Fronzano.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 345 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**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;

---

**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:

- 250 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.<sup>42</sup>

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 all'art. 13 e 42.1.3 delle NTA.

---

**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.

---

<sup>42</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142



- 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.
- 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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio 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*.

---

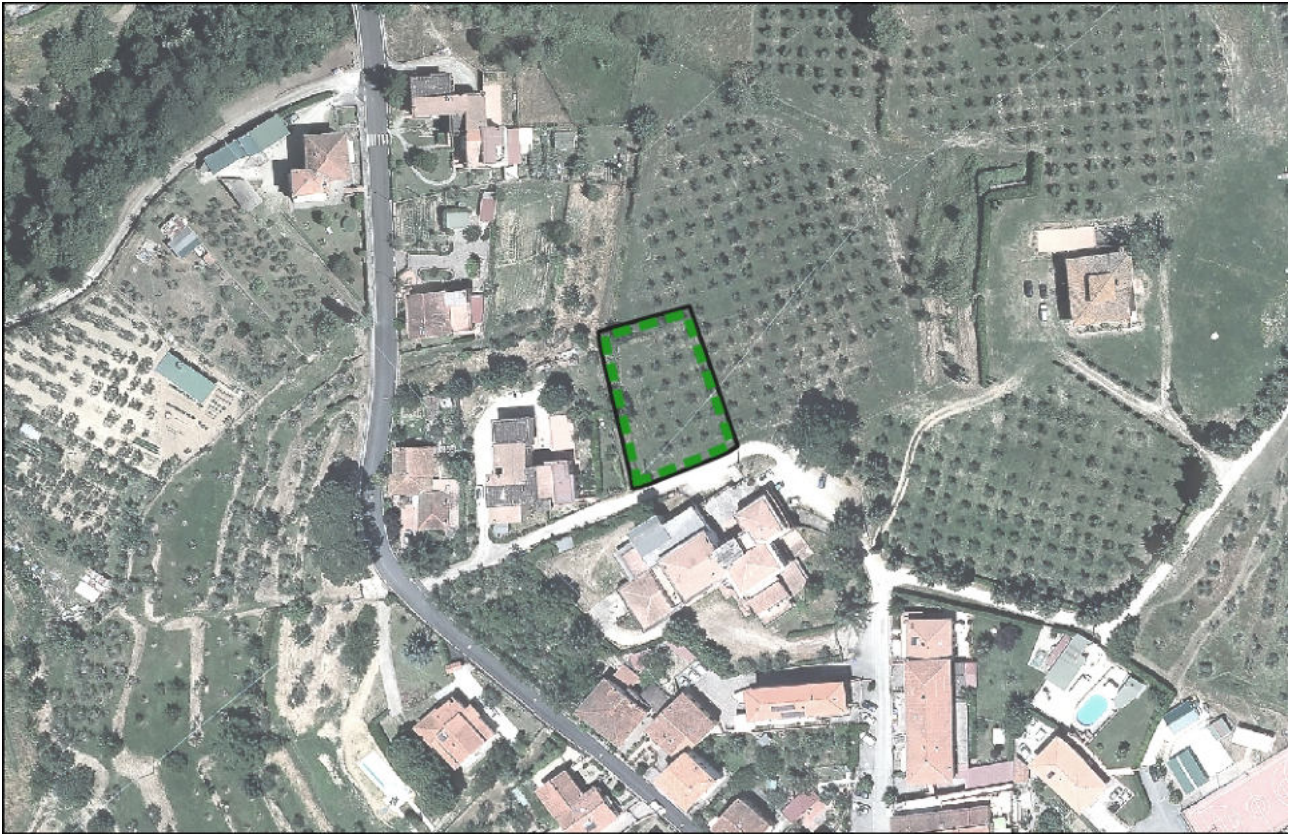
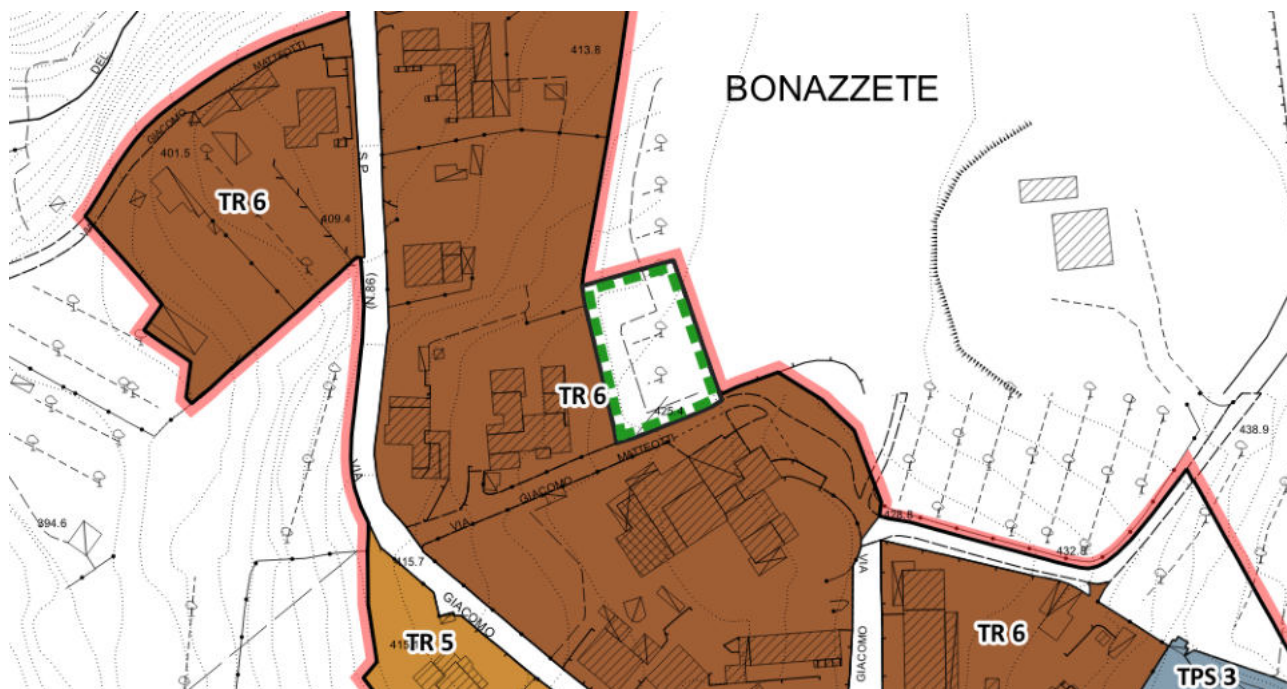


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000



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

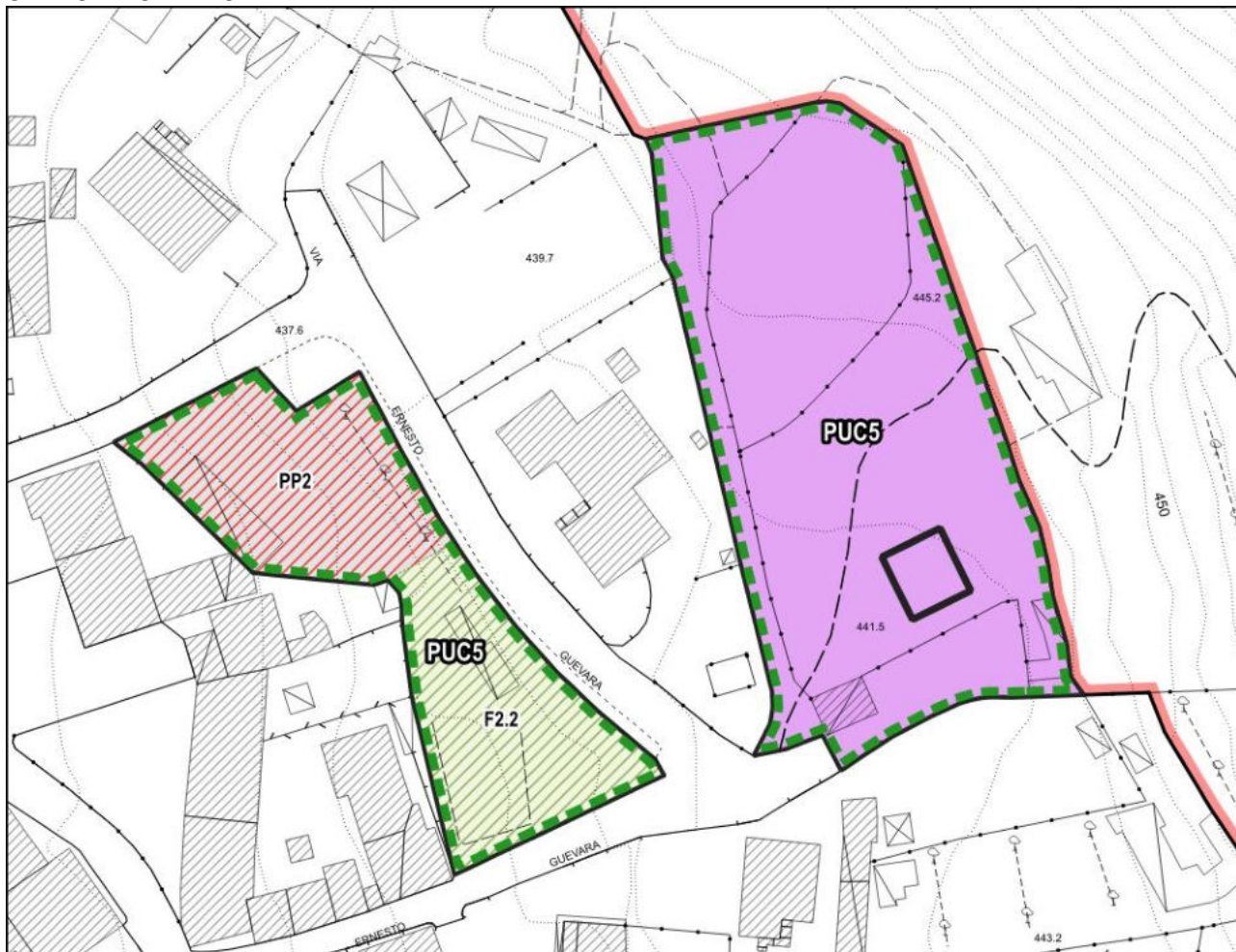


**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

UTOE 2      Tav. 7 - Disciplina del territorio Urbano

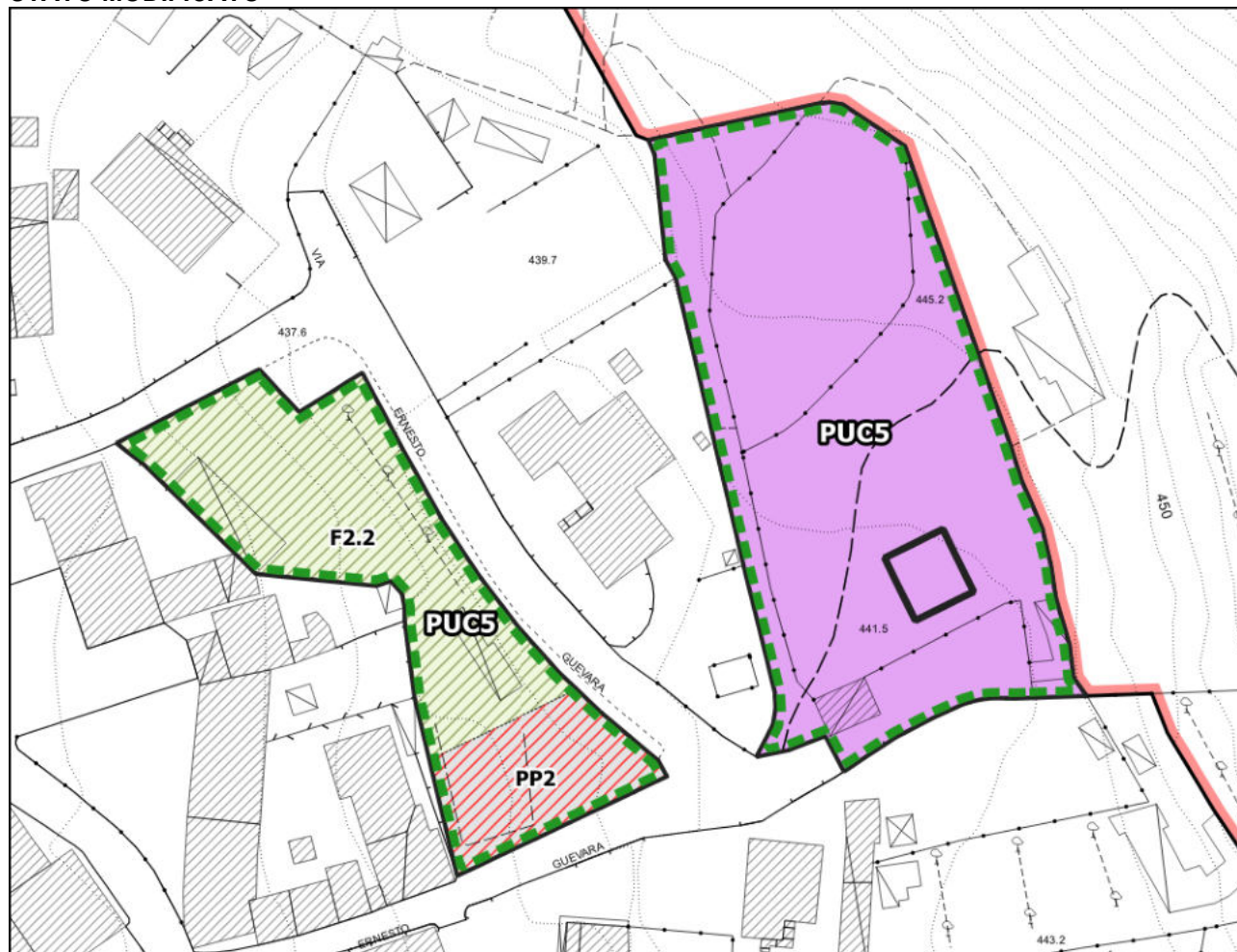
**PUC 5** Loc. S.Donato in Fronzano – Via Ernesto Guevara

**STATO ADOTTATO**



Scala 1:1.000

**STATO MODIFICATO**



<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	4.950 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	3.289 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	575 mq comprensiva della SE esistente + 50% derivante dalla Rigenerazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	700 400 <sup>43</sup> mq (minimo)
<b>F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO</b>	900 1.200 <sup>44</sup> mq (minimo)

<sup>43</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

<sup>44</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione e ridisegno del margine urbano della località Donnini.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 575 mq di SE comprensiva della SE esistente, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**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;

---

**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:

- ~~700~~ 400 <sup>45</sup> mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2, posta lungo Via Ernesto Guevara;
- ~~900~~ 1.200 <sup>46</sup> mq (minimo) di verde pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla F2.2, posta lungo Via Ernesto Guevara.

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 all'art. 13 e 42.1.2 delle NTA.

---

- 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
- 

<sup>45</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

<sup>46</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

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.
- 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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'edificato 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*.

---

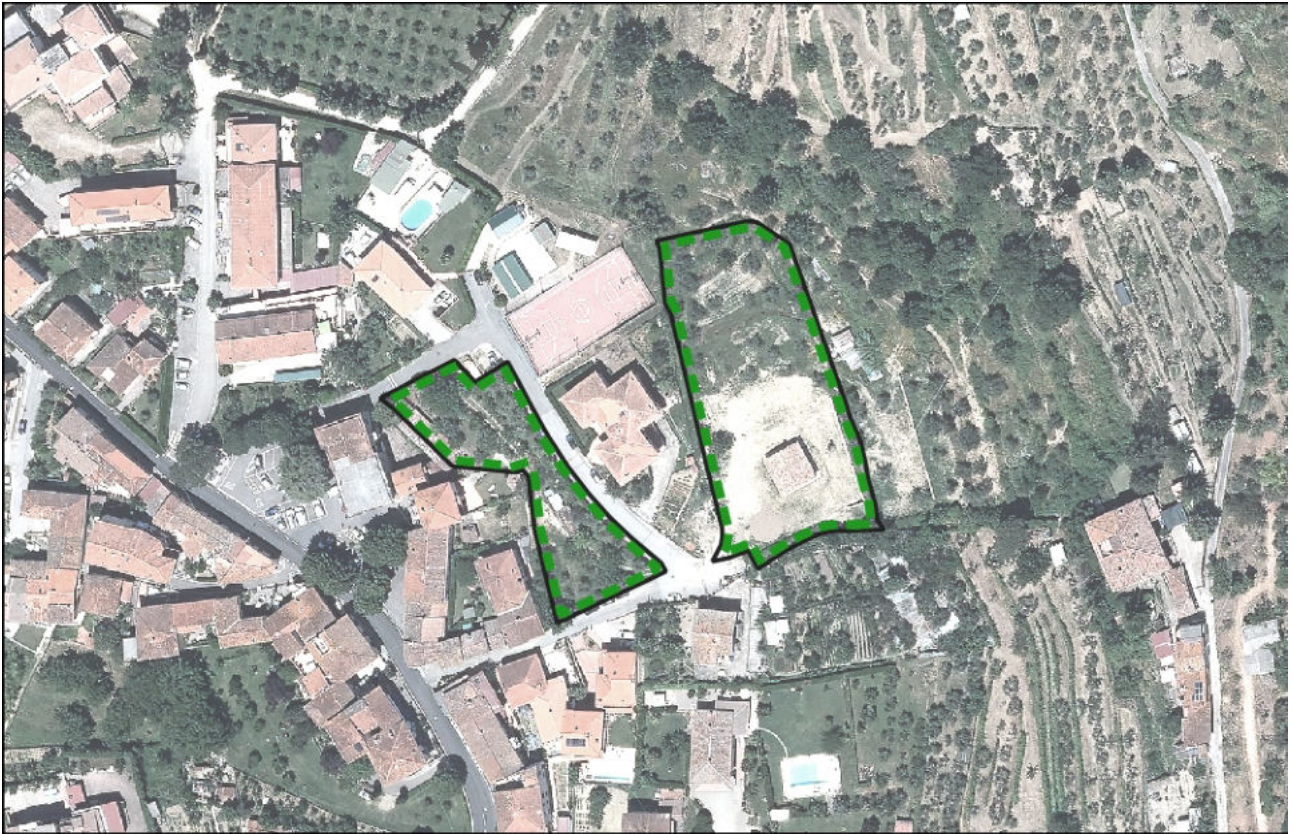
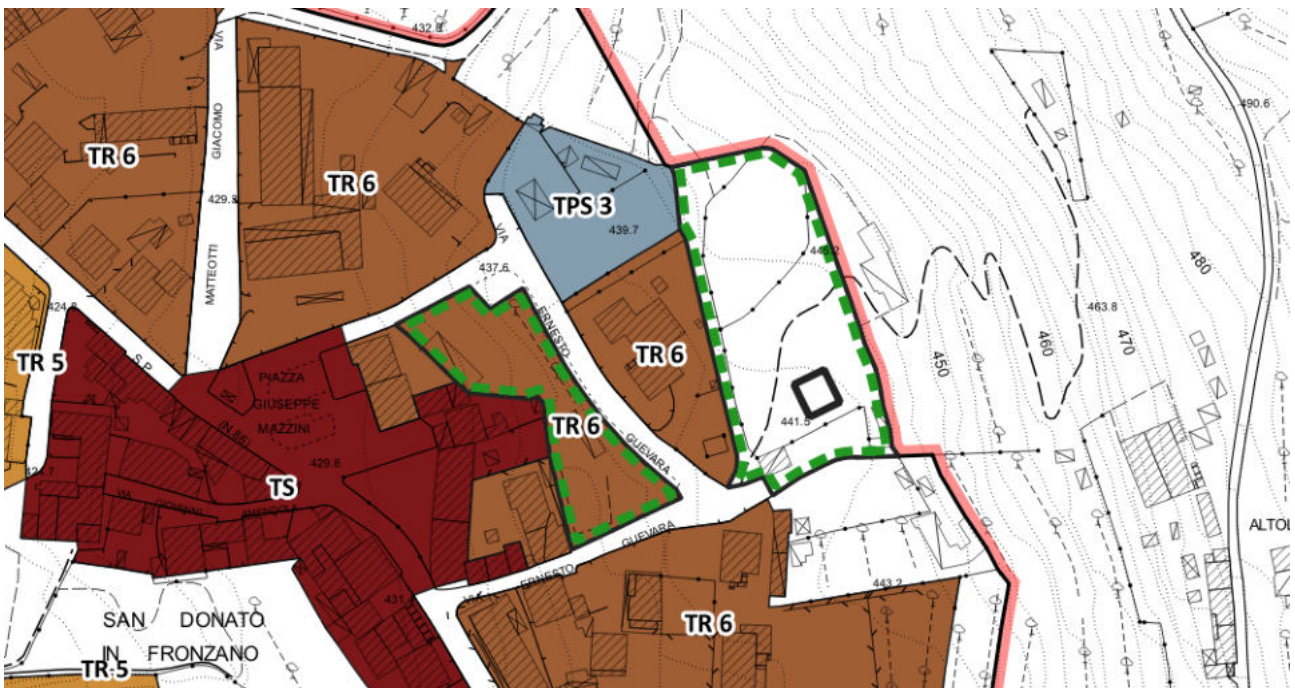
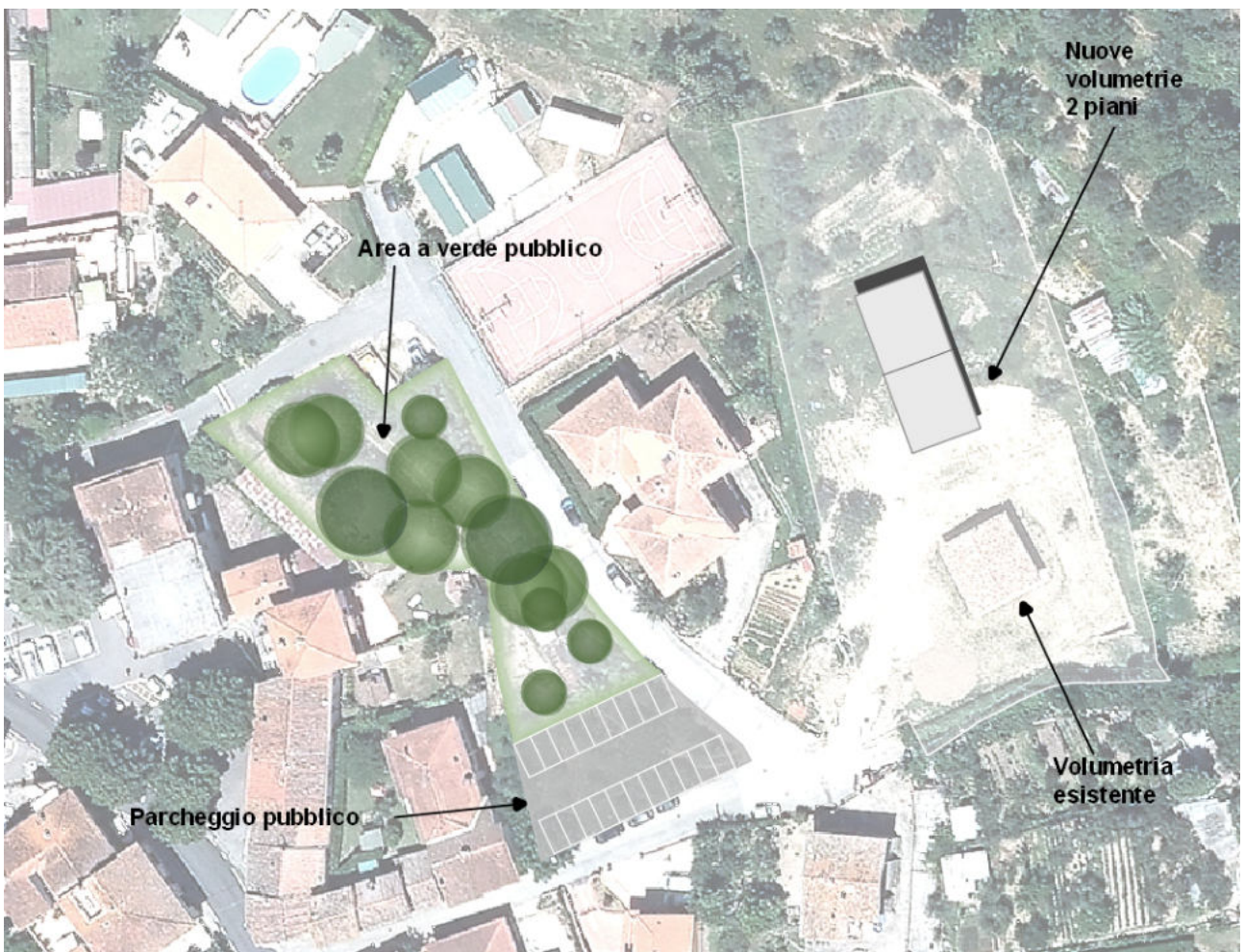


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000





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. Pietrapiana**

**UTOE 2**

Tav. 9 - Disciplina del territorio Urbano

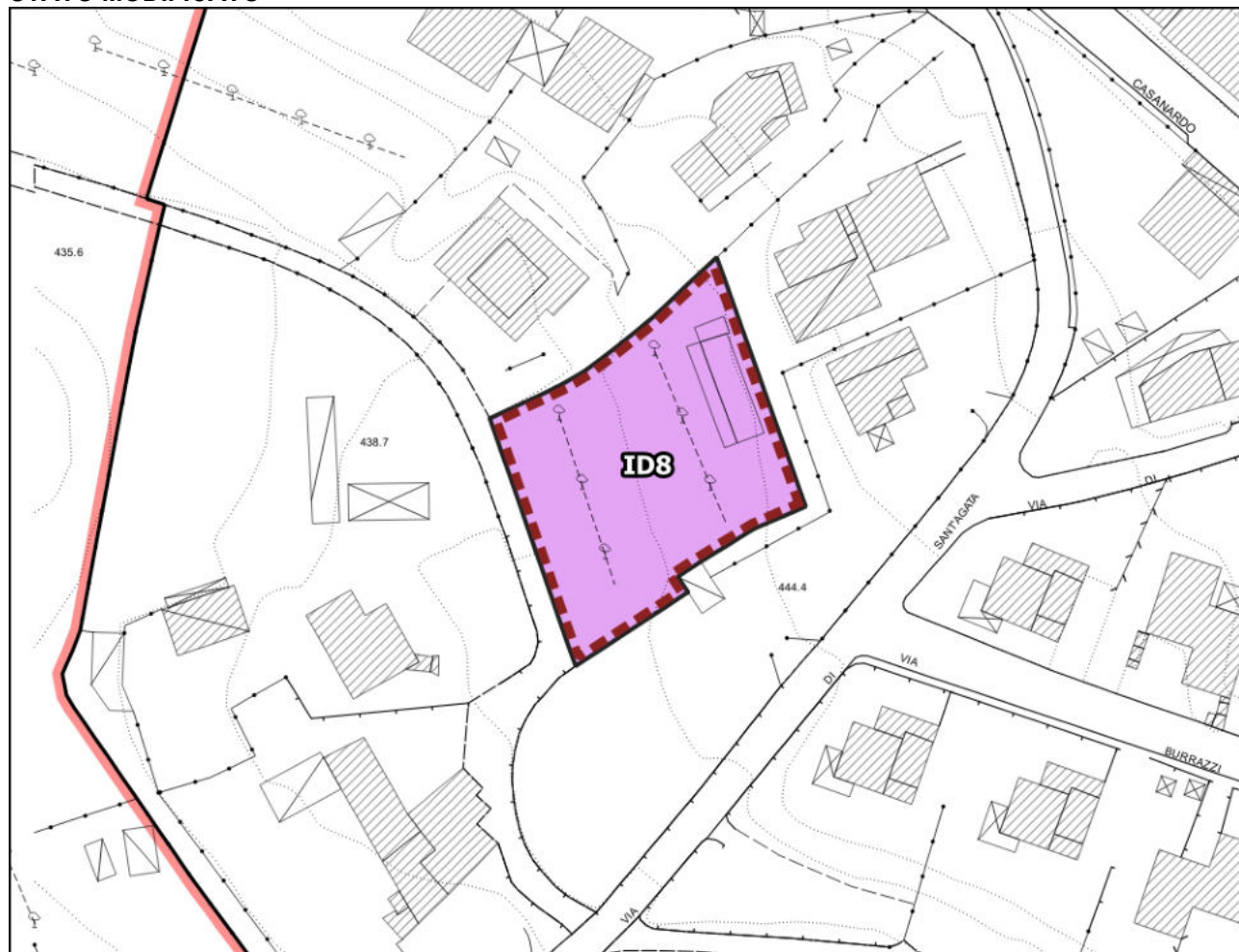
**ID 8** Loc. Pietrapiana – Via di Sant’Agata

**STATO ADOTTATO**



Scala 1:1.000

**STATO MODIFICATO**



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	2.450 1.258 <sup>47</sup> mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	230 115 <sup>48</sup> mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – <del>Bifamiliare</del> <sup>49</sup>
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale

<sup>47</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.2

<sup>48</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.2

<sup>49</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.2

**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 del tessuto insediativo della località Pietrapiana.  
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a ~~230~~ 115<sup>50</sup> mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.<sup>51</sup>

-----  
**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 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, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.
  - Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali
- 

---

<sup>50</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.4

<sup>51</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.4

panoramiche circostanti, limitandole o occultandole 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 1:2.000

UTOE 2

Tav. 9 - Disciplina del territorio Urbano

ID 9 Loc. Pietrapiana – Via Quaratesi



Scala 1:1.000

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	1.803 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	115 230 <sup>52</sup> mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare <sup>53</sup>
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

<sup>52</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.150

<sup>53</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.150

**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. 41.1.1 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo della località Pietrapiana.  
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a **115** 230 <sup>54</sup> 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 paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.
- 

<sup>54</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.150



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

**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 II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: D.M. 26/04/1967, G.U. 152/1973 – Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa
-



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

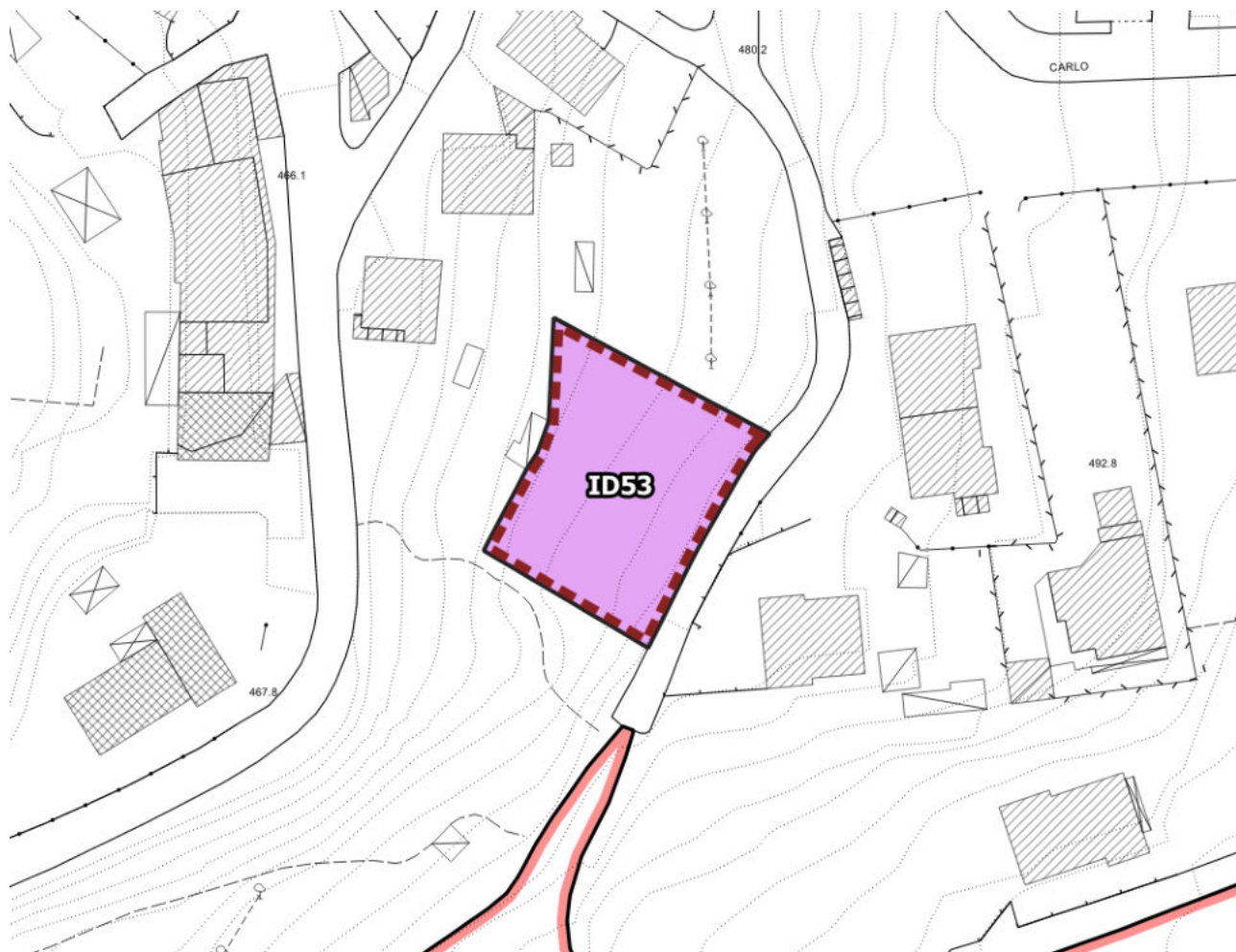


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

**UTOE 2**

**Tav. 9 - Disciplina del territorio Urbano**

**ID 53 Loc. Pietrapiana – Via Quaratesi <sup>55</sup>**



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	919 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	115 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<sup>55</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.45

**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. 41.1.1 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo della località Pietrapiana.  
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 115 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.

---

**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, 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.

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

**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. 9 - Disciplina del territorio Urbano

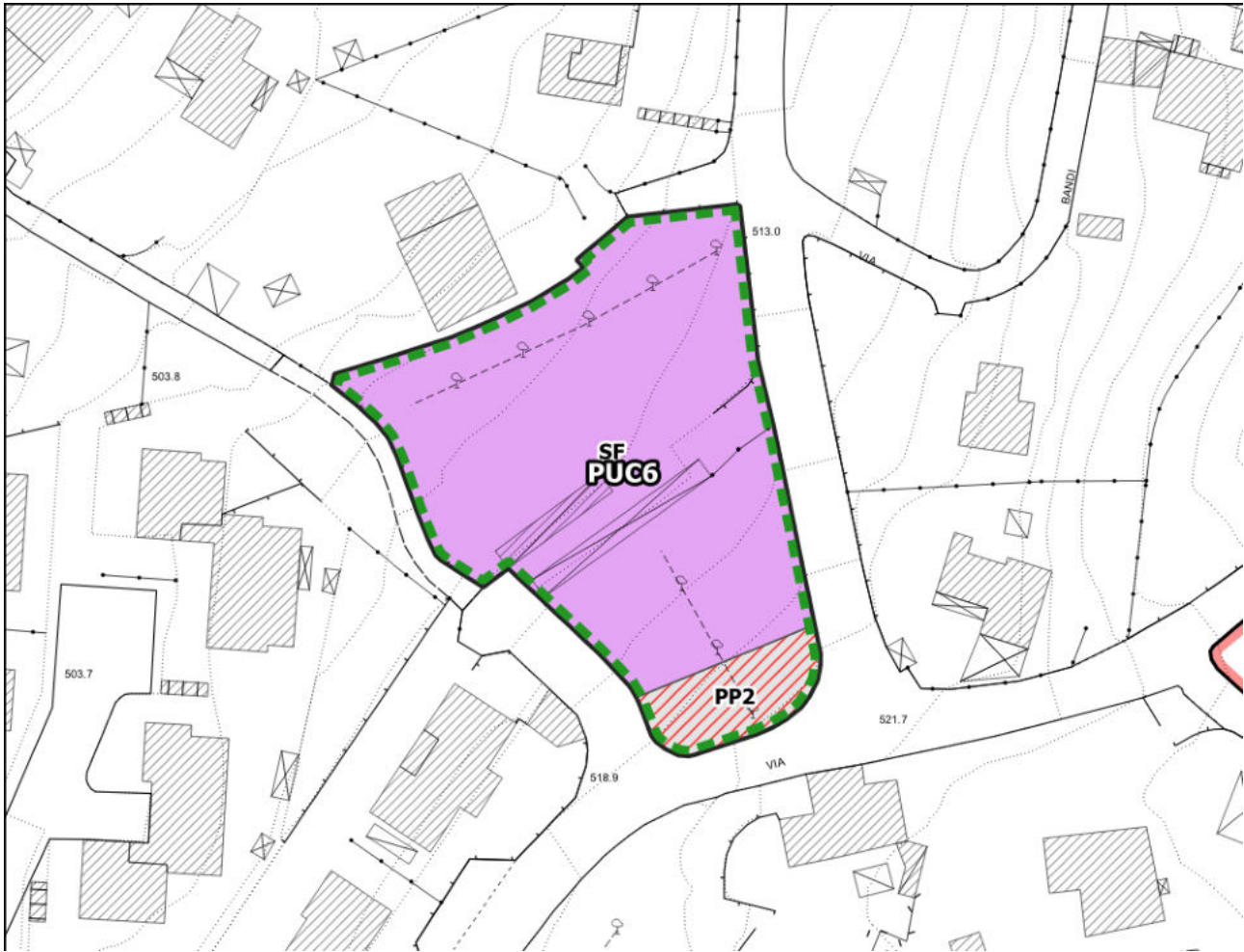
**PUC 6** Loc. Pietrapiana – Via Carlo Cassola

**STATO ADOTTATO**



Scala 1:1.000

**STATO MODIFICATO**



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	2.830 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA <sup>56</sup></b>	<b>2.580 mq</b>
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	345 mq + 50% derivante dalla Rigenerazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	250 mq (minimo)

<sup>56</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 41.1.2 delle presenti NTA.

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo della località Pietrapiana.  
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 345 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.  
È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

**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;

**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:

- 250 mq (minimo) di parcheggio pubblico, **nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.**<sup>57</sup>

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 all'art. 13 e 41.1.2 delle NTA.

- 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

---

<sup>57</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142



-----

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.
- 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 di pregio circostante.
- L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.
- Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

### 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 II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:  
D.M. 26/04/1967, G.U. 152/1973 – Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa
-



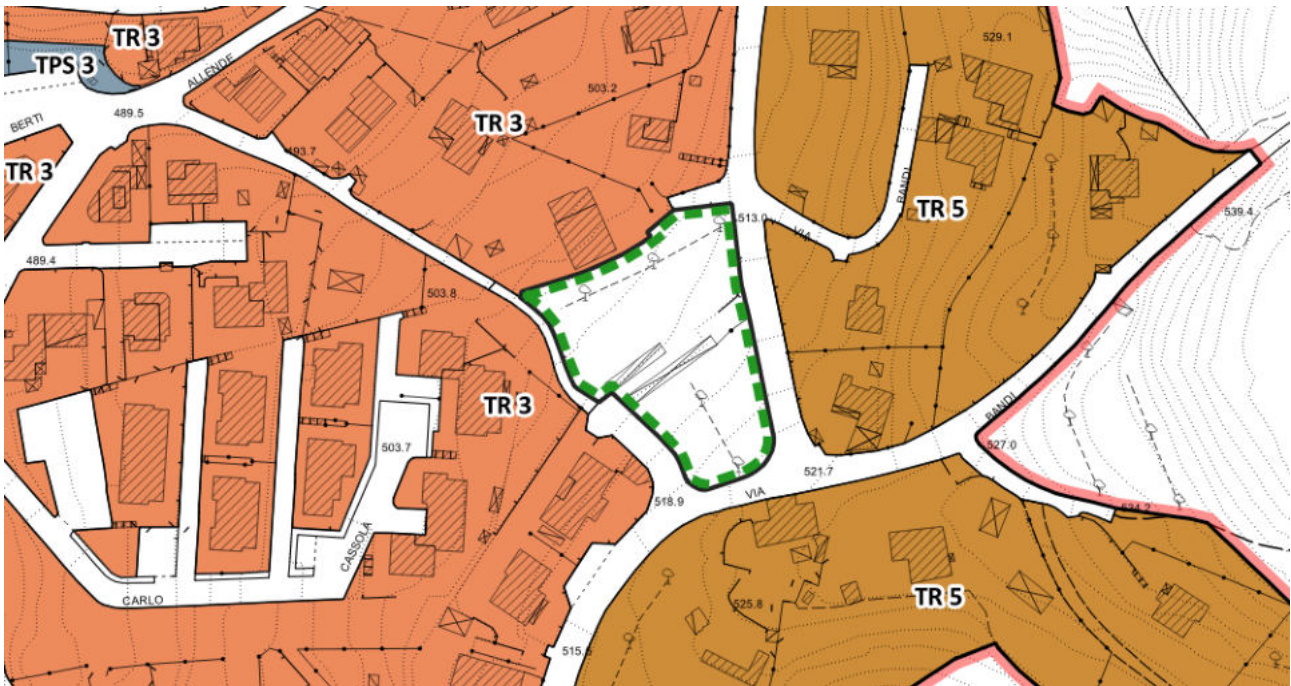
Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:2.000



Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

## Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)



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

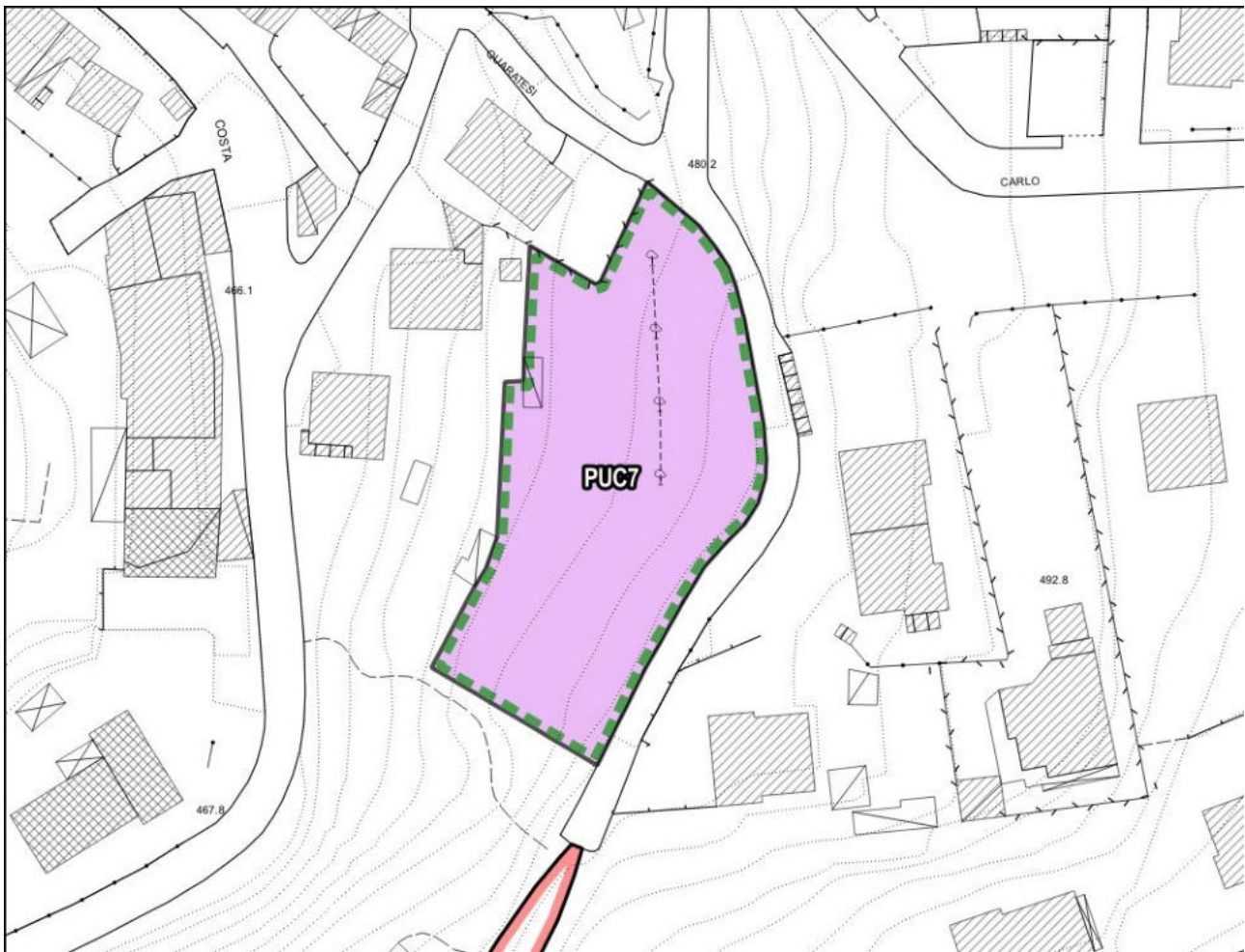


**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

**UTOE 2**

**Tav. 9 – Disciplina del territorio Urbano**

**PUC 7 – Loc. Pietrapiana – Via Quaratesi<sup>58</sup>**



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	2.061 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	345 mq + 50% derivante dalla Rigenerazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	250 mq (minimo)

<sup>58</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.45

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO  
D'ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 41.1.2 delle presenti NTA.

**DESCRIZIONE E  
FUNZIONI AMMESSE**

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo della località Pietrapiana.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 345 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici edilizi.

**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;

**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:

- 250 mq (minimo) di parcheggio pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A..

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 all'art. 13 e 41.1.2 delle NTA.

**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, 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 occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio di pregio circostante.
  - L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

**PRESCRIZIONI PIT**

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

---

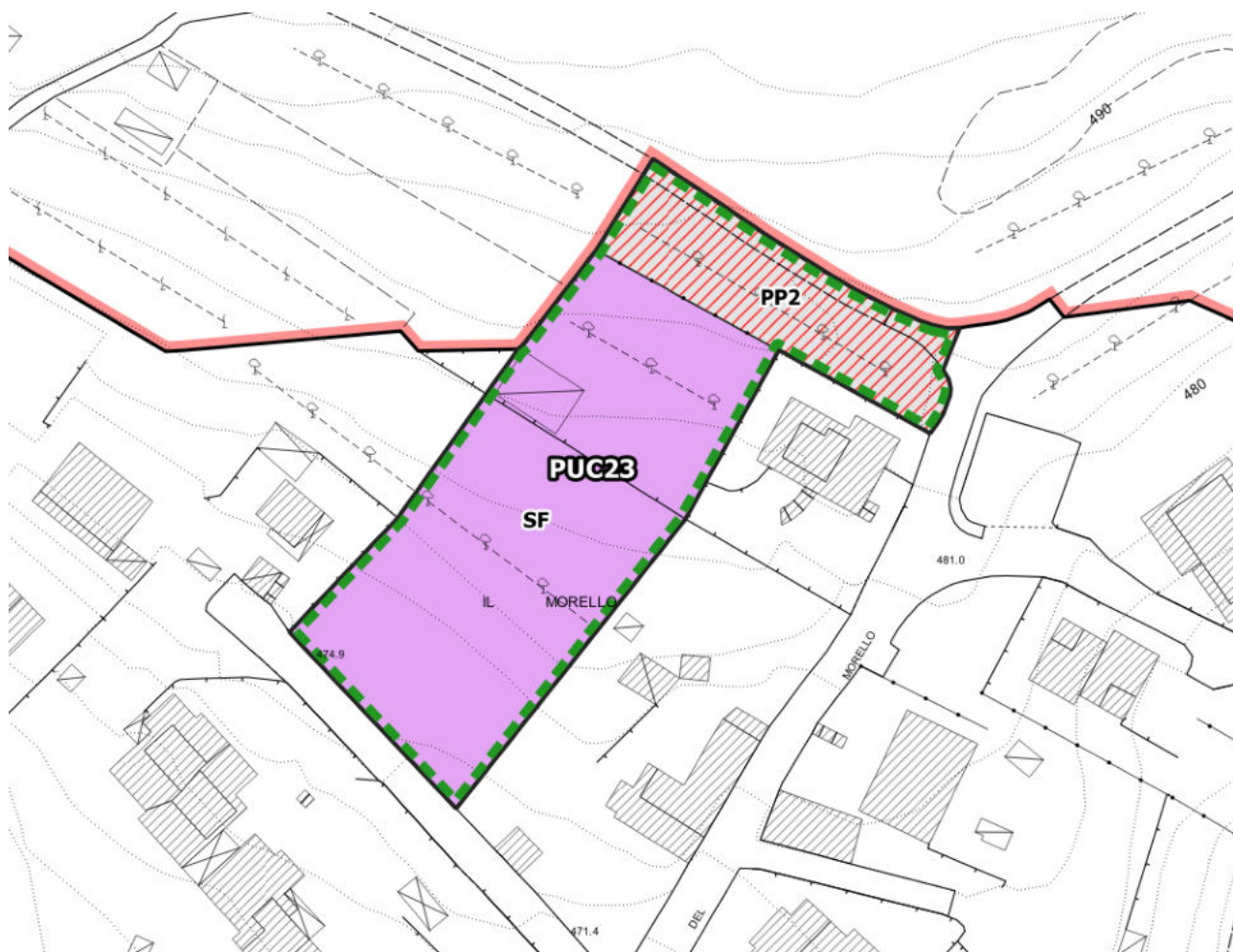


Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

**UTOE 2**

Tav. 9 - Disciplina del territorio Urbano

**PUC 23** Loc. Pietrapiana – Via del Morello <sup>59</sup>



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	2.964 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	2.287 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	460 mq + 50% derivante dalla Rigenerazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	500 mq (minimo)

<sup>59</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.21 e 149

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 41.1.2 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo della località Pietrapiana.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 460 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**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;

---

**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:

- 500 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.

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 all'art. 13 e 41.1.2 delle NTA.

---

- MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**
- Verifica della disponibilità della risorsa idrica 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 finalizzati al corretto inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale di riferimento.
  - 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 la collina, con le sistemazioni terrazzate ed 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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio di pregio circostante.

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.

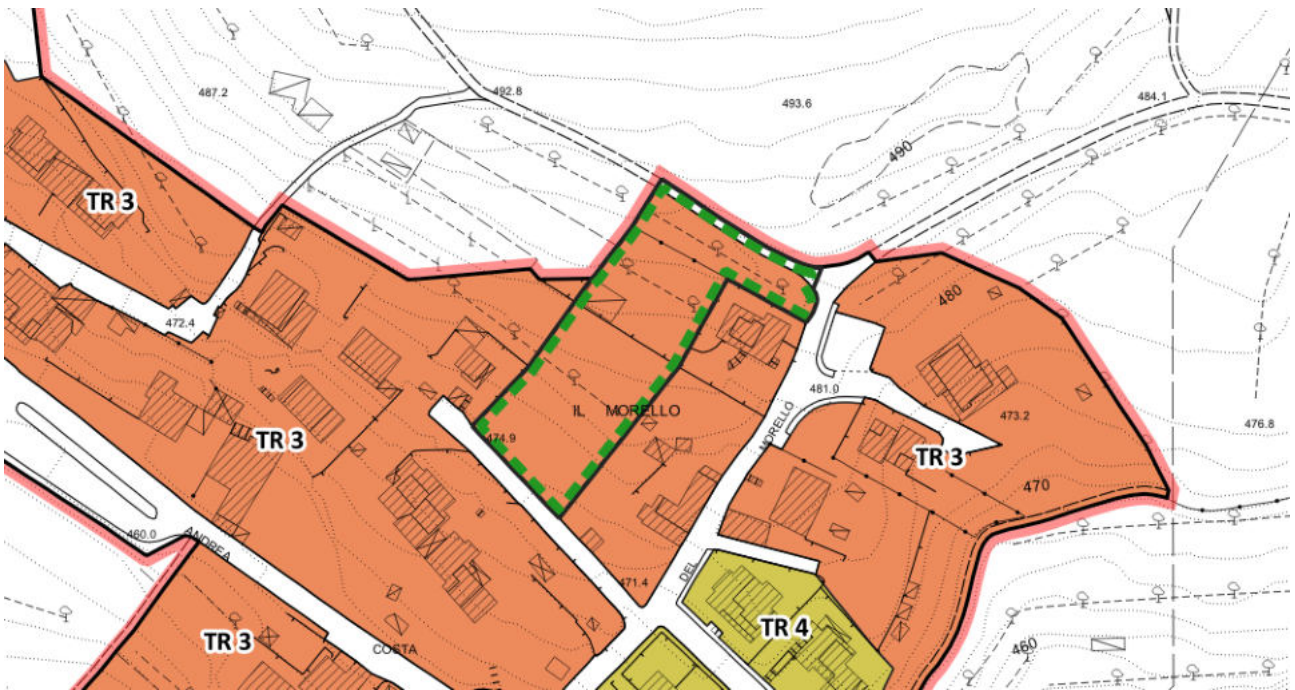
---

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

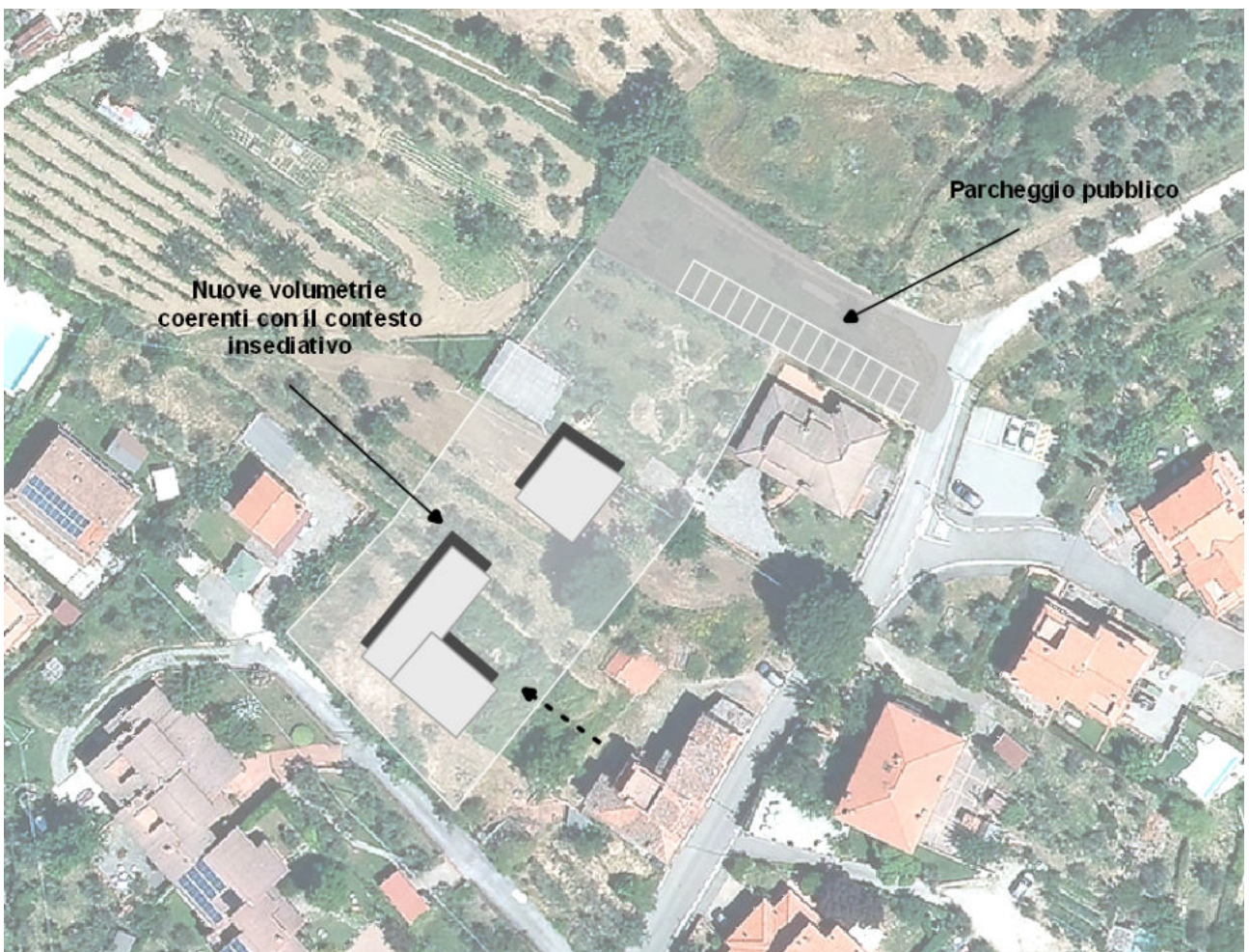
---



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 2**

Tav. 9 - Disciplina del territorio Urbano

**AT 4 Loc. Pietrapiana – Via di Sant'Agata**

**STATO ADOTTATO**



Scala 1:2.000

**STATO MODIFICATO**



Scala 1:2.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	5.940 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA <sup>60</sup></b>	2.636 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	1.150 mq di cui 575 mq per edilizia convenzionata <sup>61</sup> + 50% derivante dalla Rigenerazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	800 mq (minimo)
<b>F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO</b>	1.200 mq (minimo)
<b>VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO</b>	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.

<sup>60</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

<sup>61</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.3 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento e ridisegno del margine urbano ovest della località Pietrapiana, in quanto area residuale tra due tessuti insediativi esistenti.

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. **La convenzione con la Pubblica Amministrazione dovrà prevedere che la quota parte di SE prevista, nella misura di 575 mq minimo dovrà essere destinata a Edilizia Convenzionata.** <sup>62</sup>

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**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.

---

**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:

- 800 mq (minimo) di parcheggio pubblico, **nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.** <sup>63</sup>
- 1.200 mq (minimo) di verde pubblico, **nell'area appositamente identificata con la sigla F2.2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.** <sup>64</sup> in corrispondenza del verde pubblico di progetto a ovest del comparto;
- sistemazione e ampliamento di Via di Sant'Agata, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,0 ml. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.

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 all'art. 14 e 42.1.3 delle NTA.

---

<sup>62</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

<sup>63</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

<sup>64</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

**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, 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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio di pregio circostante.
- L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

**PRESCRIZIONI PIT**

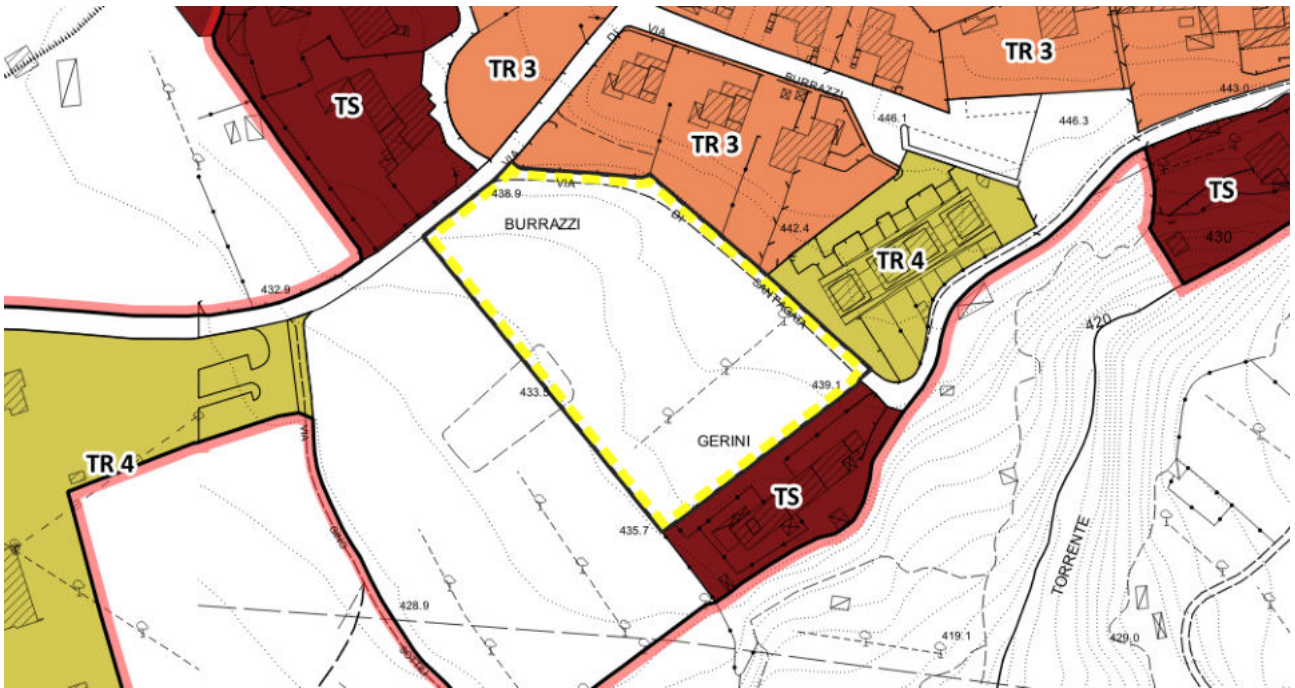
I bordi di contatto tra ambito urbano e ambito rurale dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno ambientale, tali da formare un ecotono tra i differenti ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici del PIT-PPR.

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

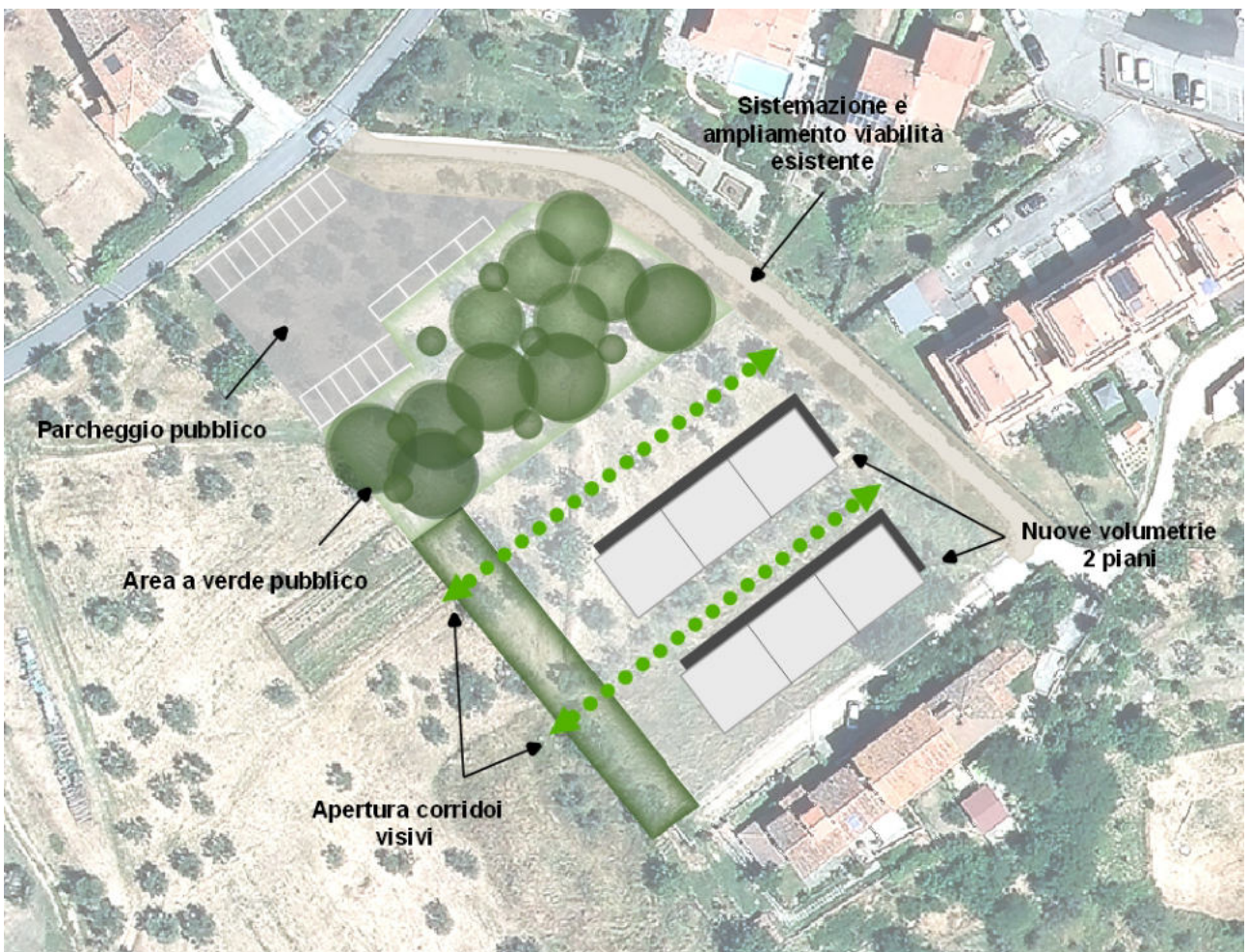
---



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



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



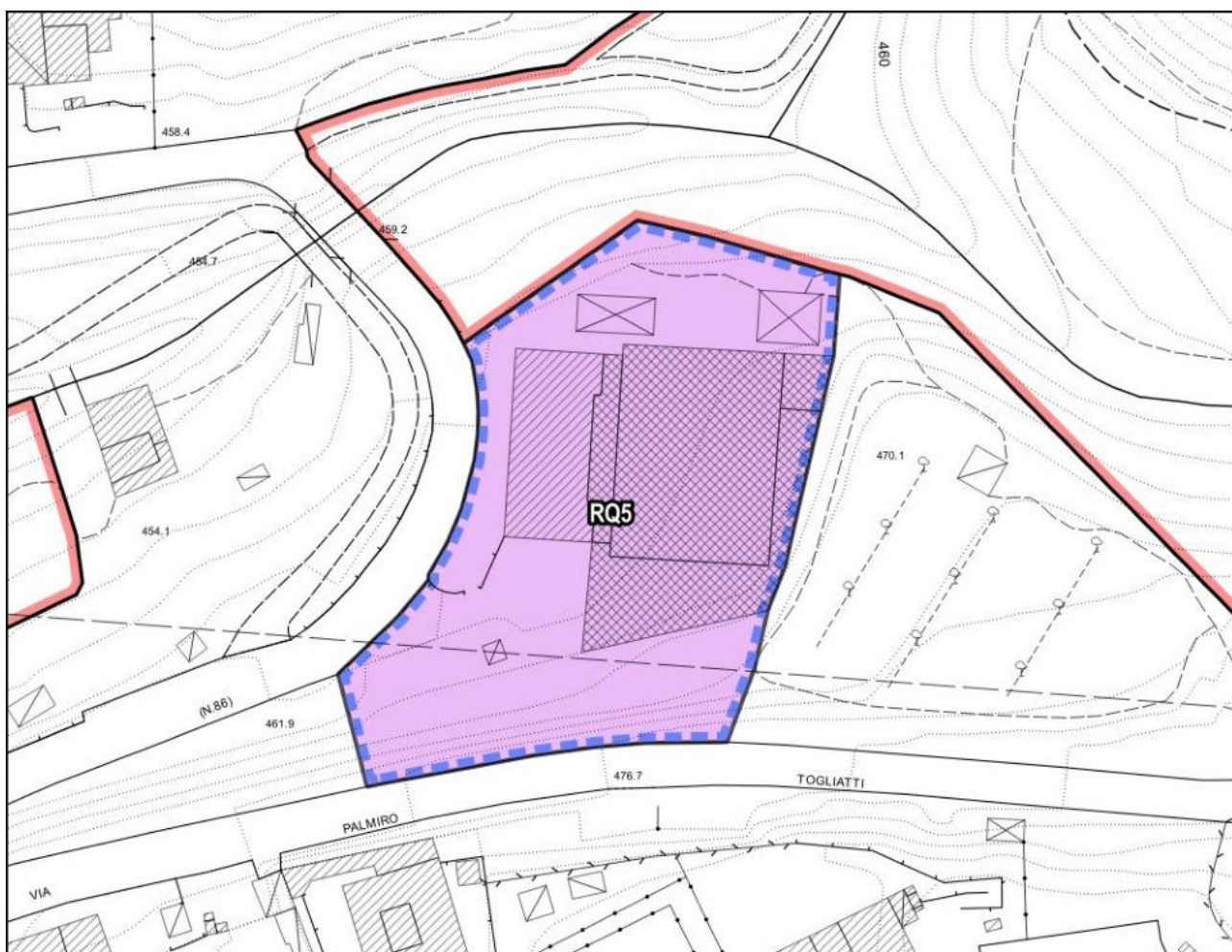
**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.



**UTOE 2**

Tav. 9 - Disciplina del territorio Urbano

**RQ 5** Loc. Pietrapiana – S.P. 86 di Donnini



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	3.411 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Pari all'esistente
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	50%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,5 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO  
D'ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso una delle seguenti casistiche:

- a) attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.4 delle presenti NTA, al fine del recupero in loco delle volumetrie esistenti;
- b) la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.4 delle presenti NTA, finalizzato al recupero del credito edilizio dell'area;
- c) la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.3 delle presenti NTA, contestuale con quanto previsto nei comparti di atterraggio.

**DESCRIZIONE E  
FUNZIONI AMMESSE**

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione del tessuto insediativo della località Pietrapiana.

L'intervento prevede il mantenimento della volumetria residenziale esistente all'interno del comparto, e la demolizione e ricostruzione delle volumetrie attualmente esistenti a destinazione produttiva-artigianale interne al comparto, con cambio di destinazione d'uso verso residenziale, con S.E. massima pari all'esistente, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 7,5 ml..

In alternativa è ammesso il recupero del credito edilizio (pari alla SE esistente attualmente a destinazione produttiva-artigianale) tramite la demolizione delle volumetrie esistenti a destinazione produttiva-artigianale interne al comparto. Tali volumetrie potranno essere ricostruire all'interno dei comparti di atterraggio con le modalità previste in detti comparti.

**PRESCRIZIONI ED  
INDICAZIONI  
PROGETTUALI**

È ammessa la demolizione delle volumetrie esistenti a destinazione produttiva-artigianale con l'acquisizione del credito edilizio ai sensi dell'art. 42.2.1 delle NTA del PO. In tal caso, l'intervento da attuarsi nei comparti di atterraggio è subordinato alla completa o parziale demolizione dei fabbricati presenti nell'area in oggetto, nel rispetto dell'art.42.2.1 delle NTA del PO, e nella sistemazione e bonifica dell'area, oltre che la cessione della proprietà alla Pubblica Amministrazione con le modalità da prevedere all'interno della convenzione allegata al Piano Attuativo.

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.
- 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 occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'edificato di pregio circostante.
- Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

### 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. 9 - Disciplina del territorio Urbano**

**OP 6 Loc. Pietrapiana – S.P. 86 di Donnini <sup>65</sup>**



Scala 1:1.000

**OPERE PUBBLICHE**

**PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO**

3.000 mq da definirsi con approfondimenti in sede di Progetto di Opera pubblica

Conferenza di copianificazione con verbale del 18.05.2021

<sup>65</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto di Opera pubblica esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.5 delle presenti NTA.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 18.05.2021.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla realizzazione del nuovo parcheggio pubblico a servizio della località.

---

**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'area a parcheggio dovrà essere realizzata con tecniche di ingegneria ambientale, prediligendo materiali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, utilizzando anche piantumazioni e essenze autoctone.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- 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 devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale.
- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree nel rispetto degli eventuali elementi caratterizzanti l'area (terrazzamenti e ciglionamenti) 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 di pregio circostante.

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

---

**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. Cancelli – Poggio ai Giubbiani**



**UTOE 2**

Tav. 11 - Disciplina del territorio Urbano

**ID 54** Loc. Poggio ai Giubbiani – Via Poggio ai Giubbiani <sup>66</sup>



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	2.617 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	115 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<sup>66</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.3

**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 del tessuto insediativo di Poggio ai Giubbiani.  
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 115 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.

---

**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 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 finalizzati al corretto inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale di riferimento.
  - 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 la collina, con le sistemazioni terrazzate ed 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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio di pregio
-

-----  
circostante.

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

-----

**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. 11 - Disciplina del territorio Urbano

**ID 55** Loc. Poggio ai Giubbiani – Via Poggio ai Giubbiani <sup>67</sup>



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	757 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	115 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<sup>67</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.127

**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 del tessuto insediativo di Poggio ai Giubbiani.  
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 115 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.

**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 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 finalizzati al corretto inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale di riferimento.
- 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 la collina ed 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 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*.

-----

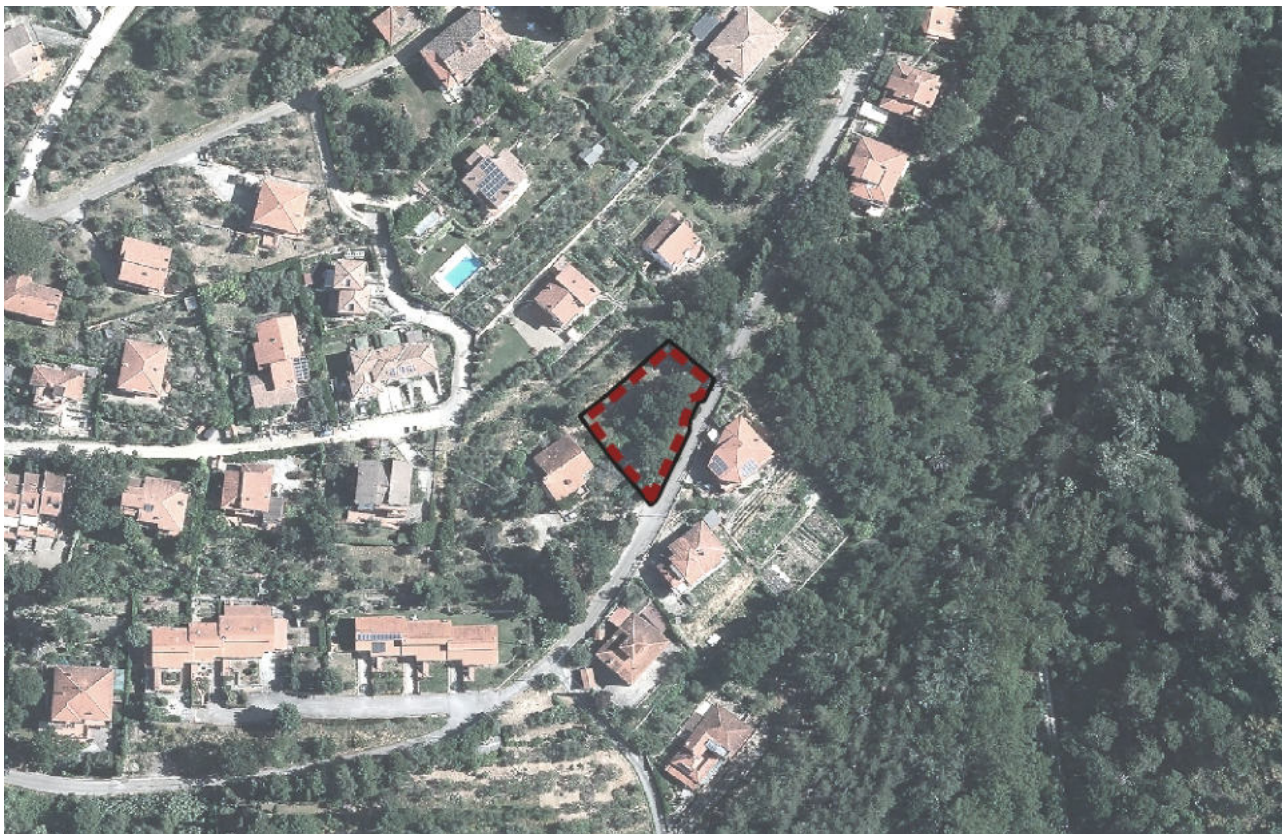
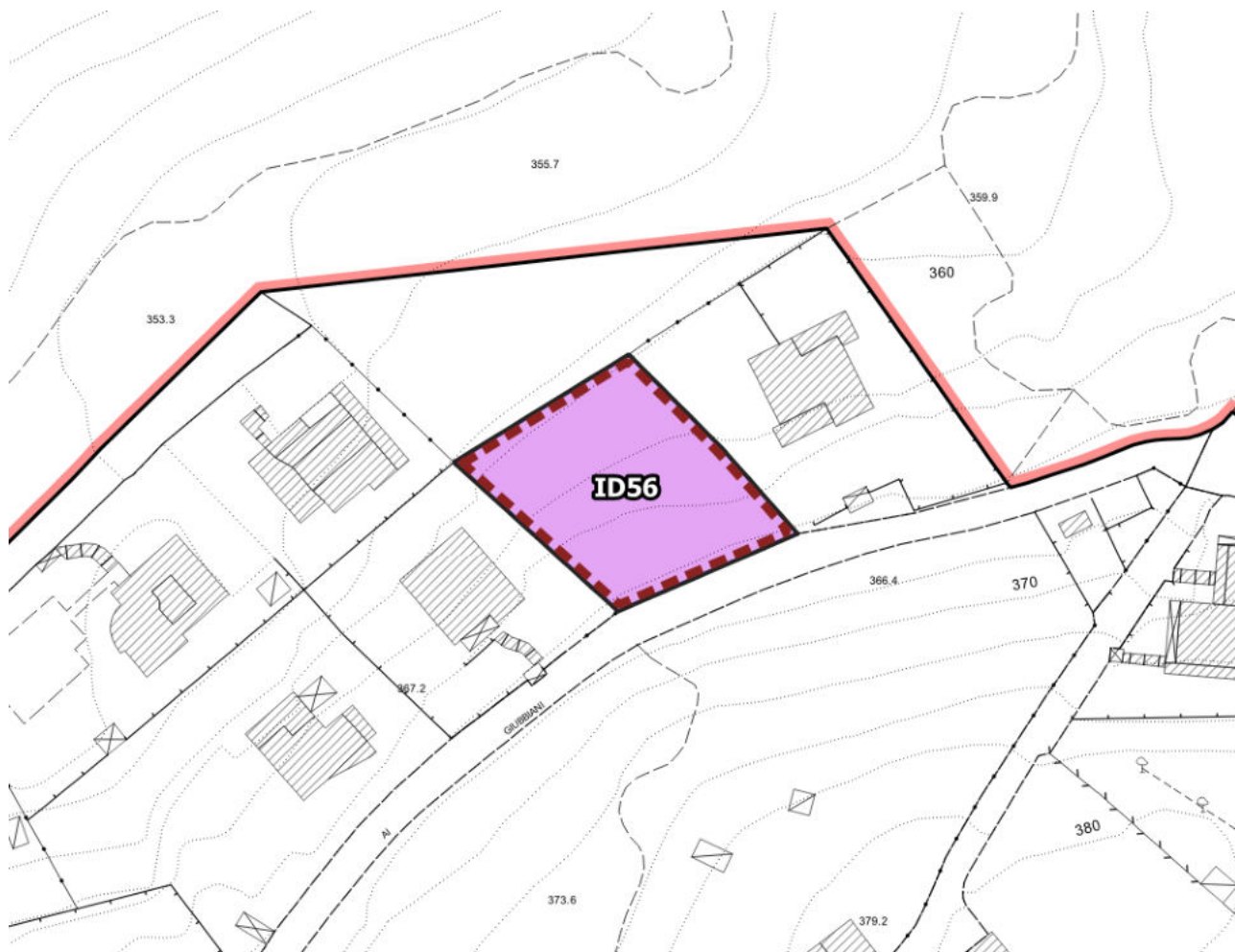


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

**UTOE 2**

Tav. 11 - Disciplina del territorio Urbano

**ID 56** Loc. Poggio ai Giubbiani – Via Poggio ai Giubbiani <sup>68</sup>



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	853 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	115 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<sup>68</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.111

**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 del tessuto insediativo di Poggio ai Giubbiani.  
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 115 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.

---

**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 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 finalizzati al corretto inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale di riferimento.
- 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 la collina ed 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 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. 11 - Disciplina del territorio Urbano

**ID 57** Loc. Poggio ai Giubbiani – Via Poggio ai Giubbiani <sup>69</sup>



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	880 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	115 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<sup>69</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.134

**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 del tessuto insediativo di Poggio ai Giubbiani.  
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 115 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.

---

**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, 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*.

-----



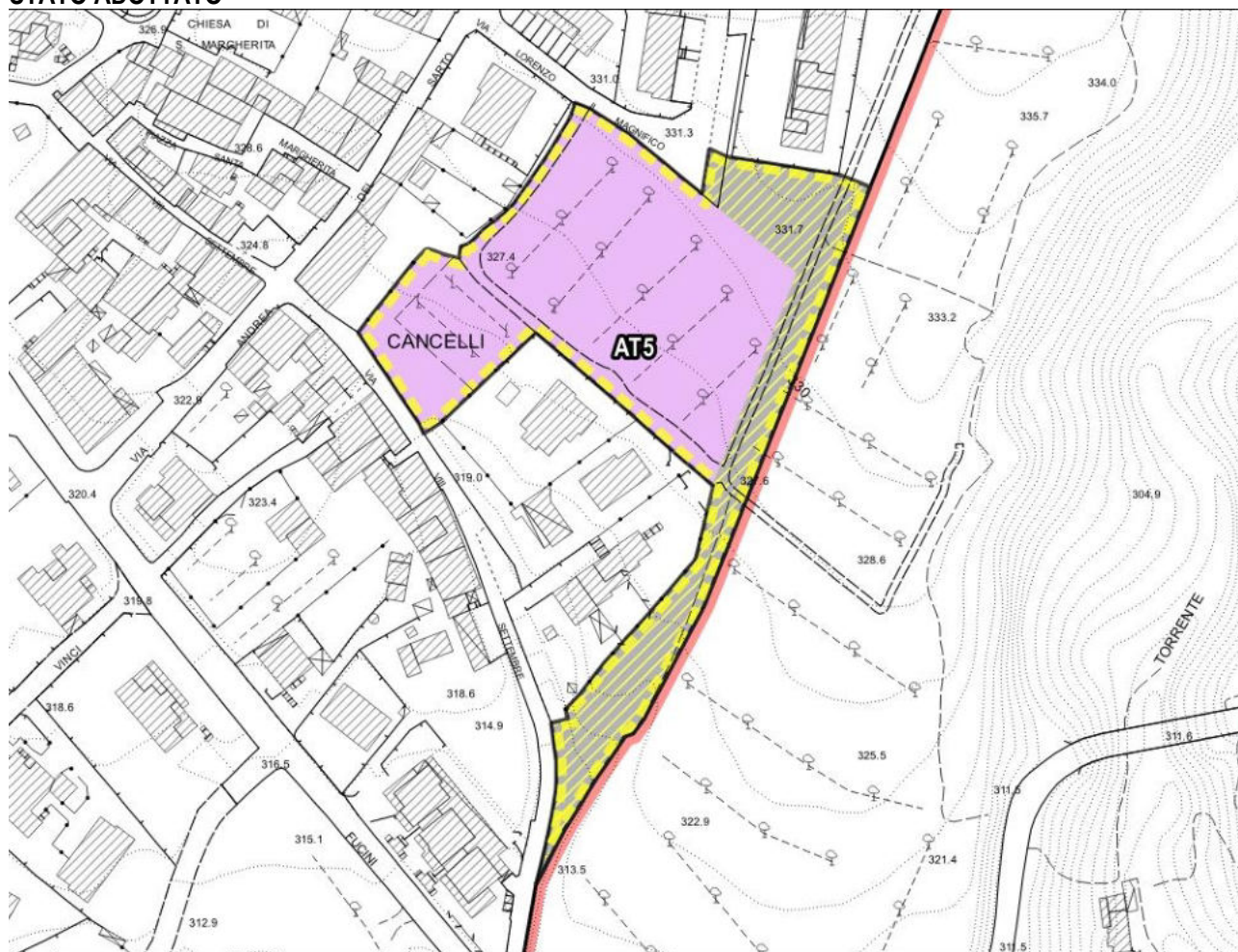
Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

UTOE 2

Tav. 11 - Disciplina del territorio Urbano

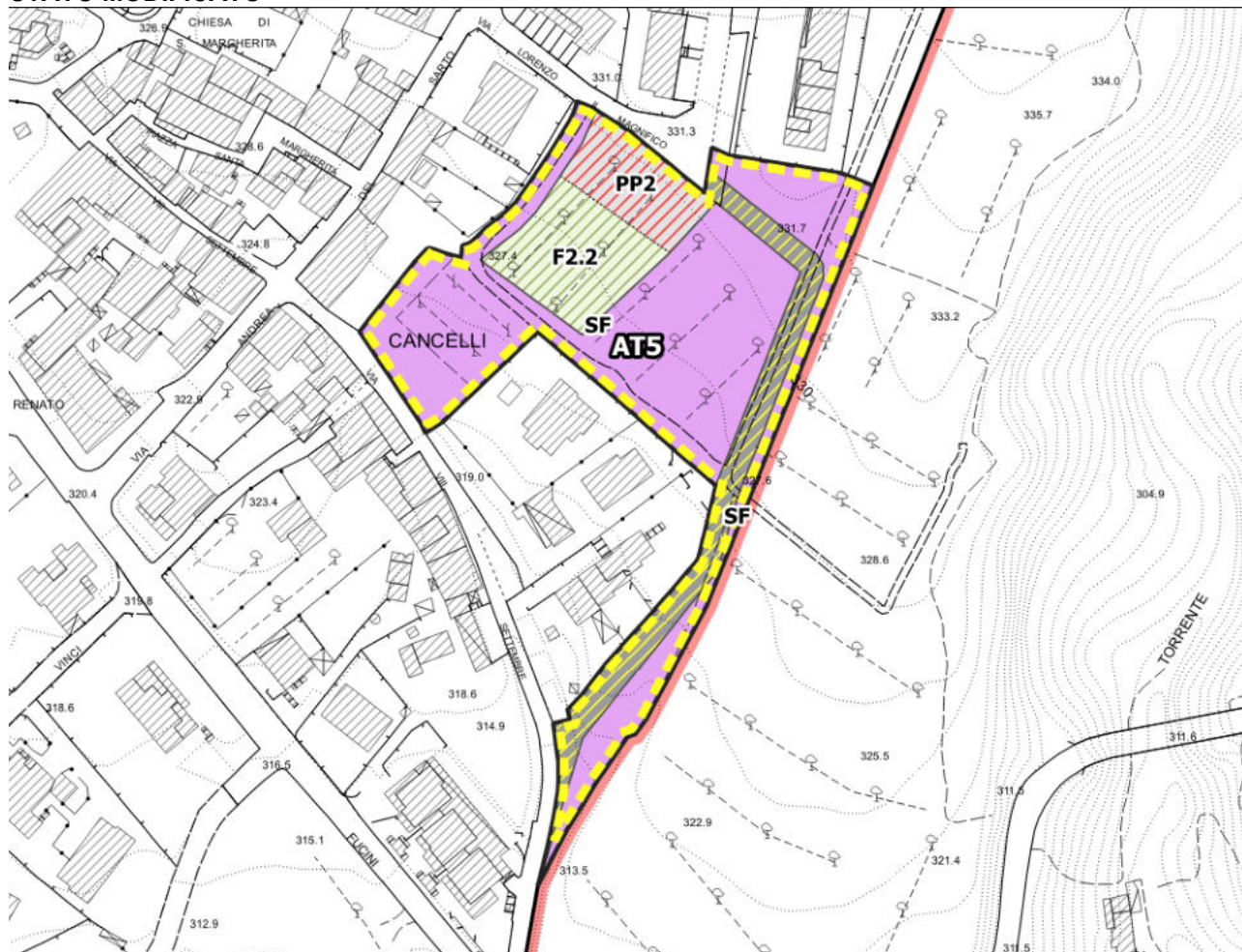
AT 5 Loc. Cancelli – Via 8 Settembre

STATO ADOTTATO



Scala 1:2.000

**STATO MODIFICATO**



Scala 1:2.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	9.041 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA <sup>70</sup></b>	4.075 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	1.035 mq + 50% derivante dalla Rigenerazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	750 mq (minimo)
<b>F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO</b>	1.000 mq (minimo)
<b>VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO</b>	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.

<sup>70</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.3 delle presenti NTA.

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento e ridisegno del margine urbano est della località Cancelli, assieme alla realizzazione di nuova viabilità finalizzata al riammagliamento dei collegamenti nella zona.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 1.035 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 7,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

**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.

**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:

- 750 mq (minimo) di parcheggio pubblico, **nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.**<sup>71</sup>
- 1.000 mq (minimo) di verde pubblico, **nell'area appositamente identificata con la sigla F2.2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.**<sup>72</sup>
- nuova viabilità di collegamento tra Via Lorenzo il Magnifico e Via 8 Settembre, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,0 ml. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.

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 all'art. 14 e 42.1.3 delle NTA.

**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.

---

<sup>71</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

<sup>72</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

- 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, 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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio 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.

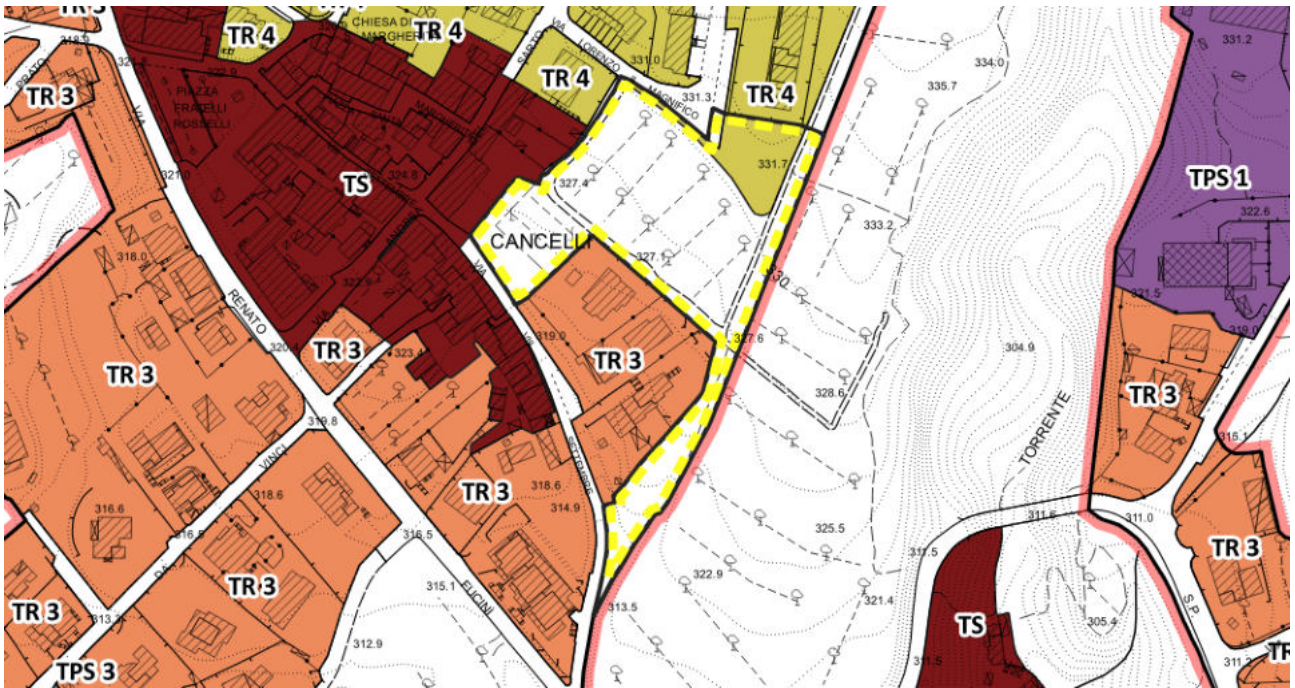
Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

---

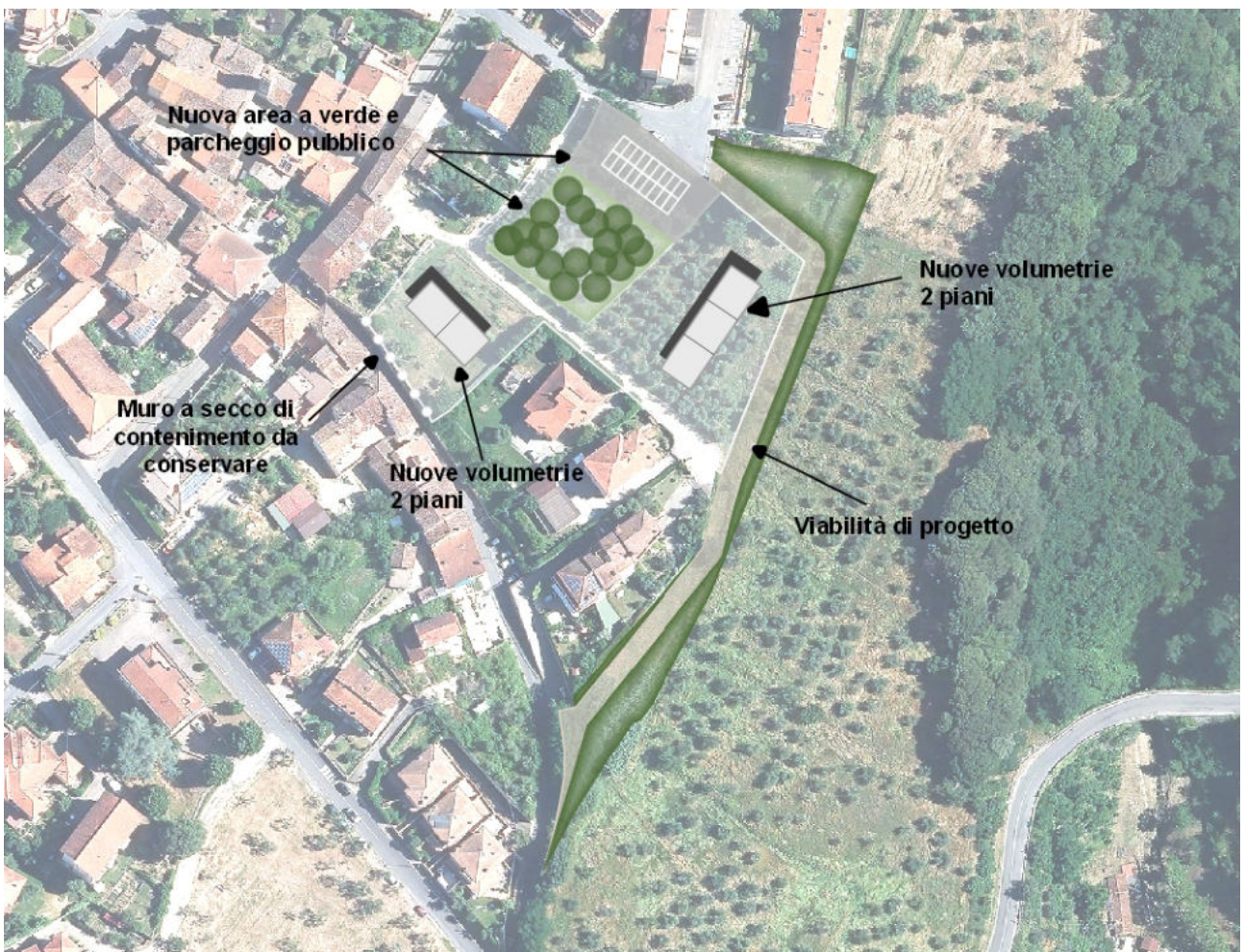




Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000



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



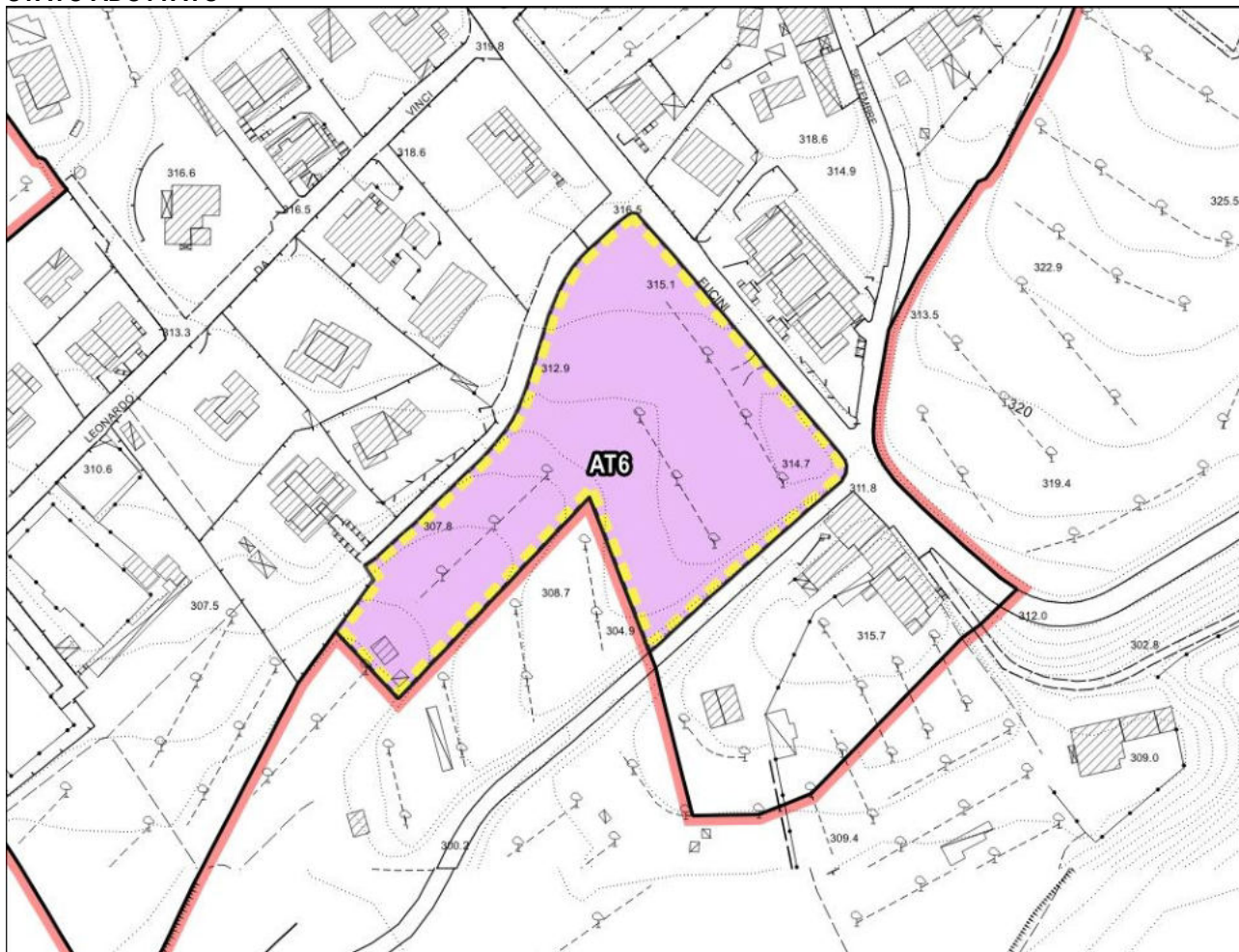
**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

UTOE 2

Tav. 11 - Disciplina del territorio Urbano

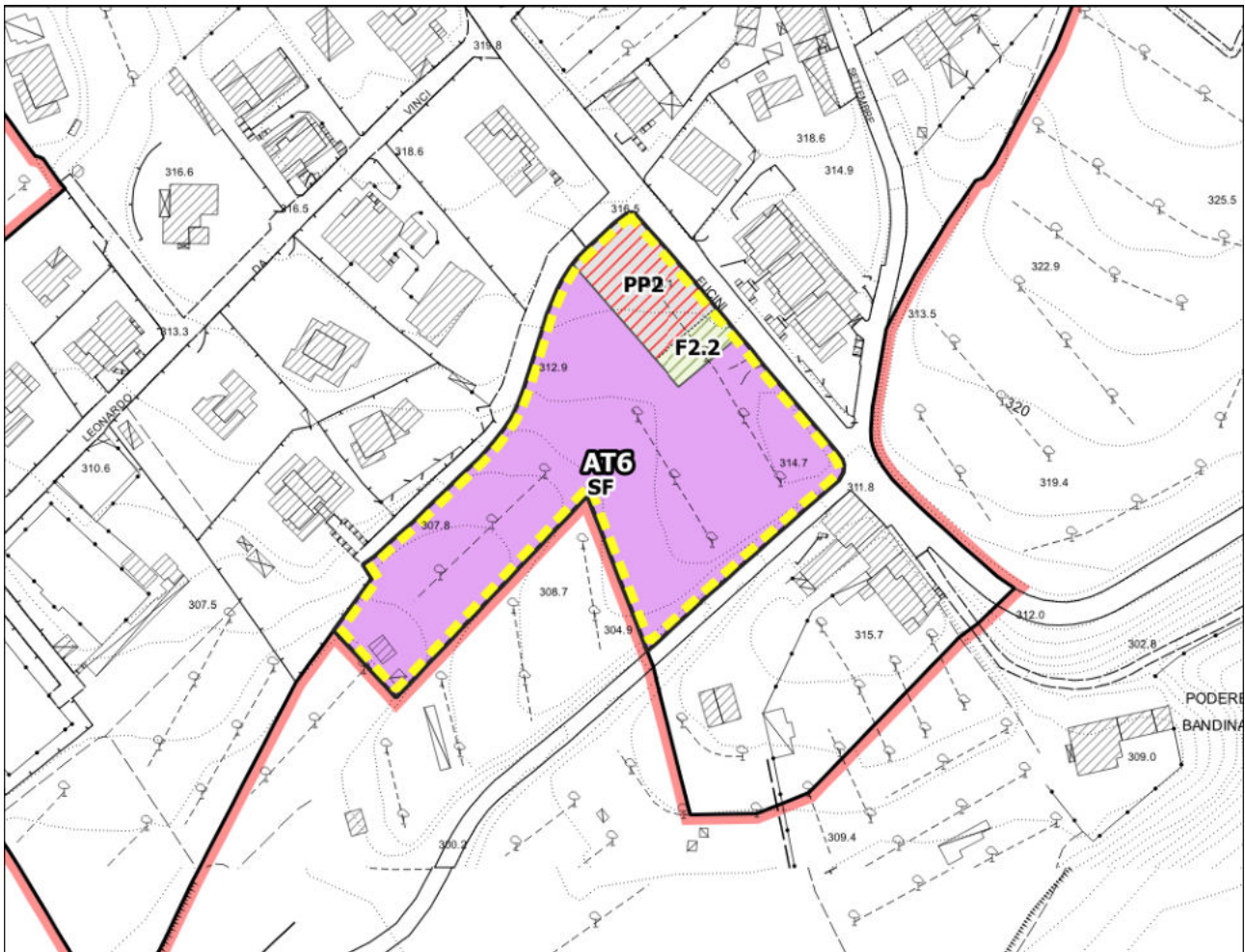
AT 6 Loc. Cancelli – S.P. 17 Alto Valdarno

STATO ADOTTATO



Scala 1:2.000

**STATO MODIFICATO**



Scala 1:2.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	7.780 mq
<b>SE – SUPERFICIE FONDIARIA <sup>73</sup></b>	6.780 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	805 mq + 50% derivante dalla Rigenerazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	600 800 <sup>74</sup> mq (minimo)
<b>F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO</b>	800 200 <sup>75</sup> mq (minimo)

<sup>73</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

<sup>74</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.129

<sup>75</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.129

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.3 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento e ridisegno del margine urbano sud della località Cancelli.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 805 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 7,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**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.

---

**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:

- ~~600~~ 800 <sup>76</sup> mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A. <sup>77</sup>
- ~~800~~ 200 <sup>78</sup> mq (minimo) di verde pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla F2.2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A. <sup>79</sup>

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 all'art. 14 e 42.1.3 delle NTA.

---

**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

---

<sup>76</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.129

<sup>77</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

<sup>78</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.129

<sup>79</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

-----  
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, 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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio 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*.

-----

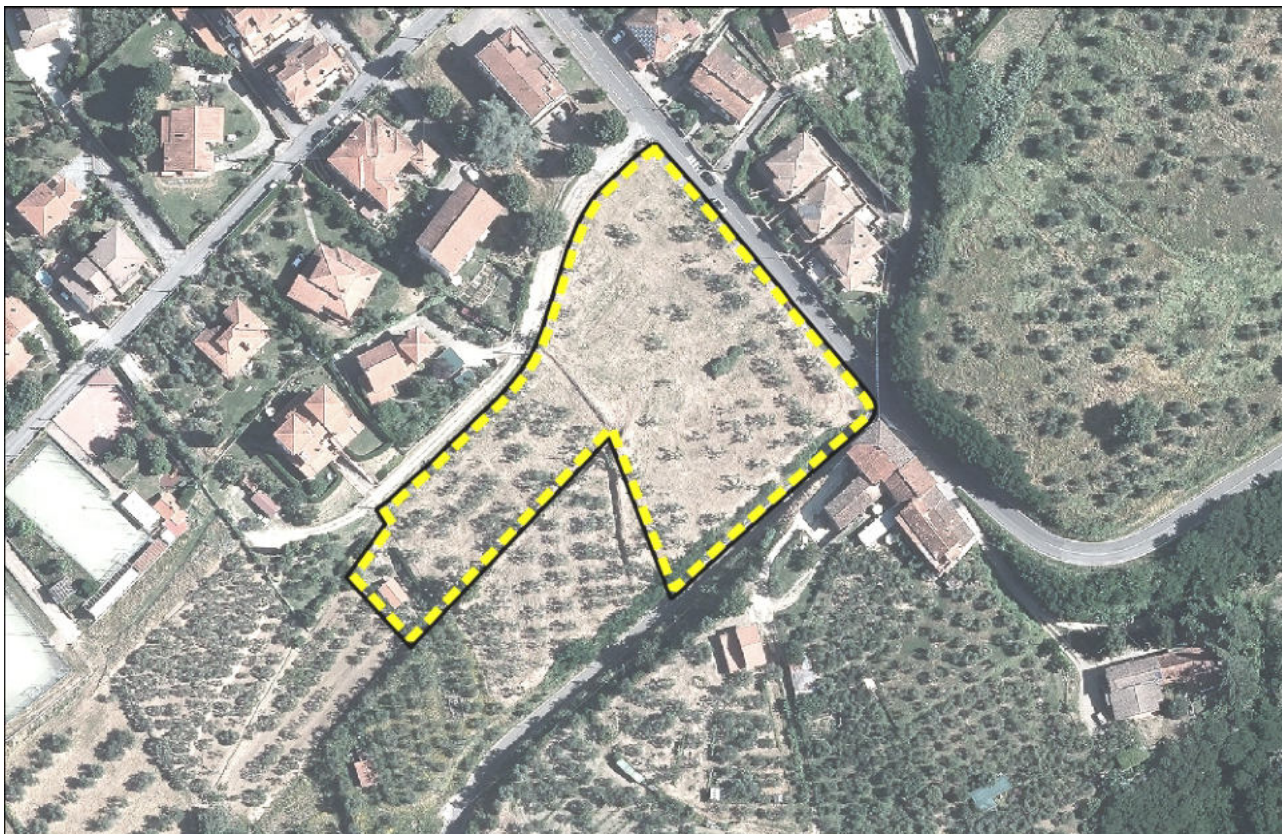
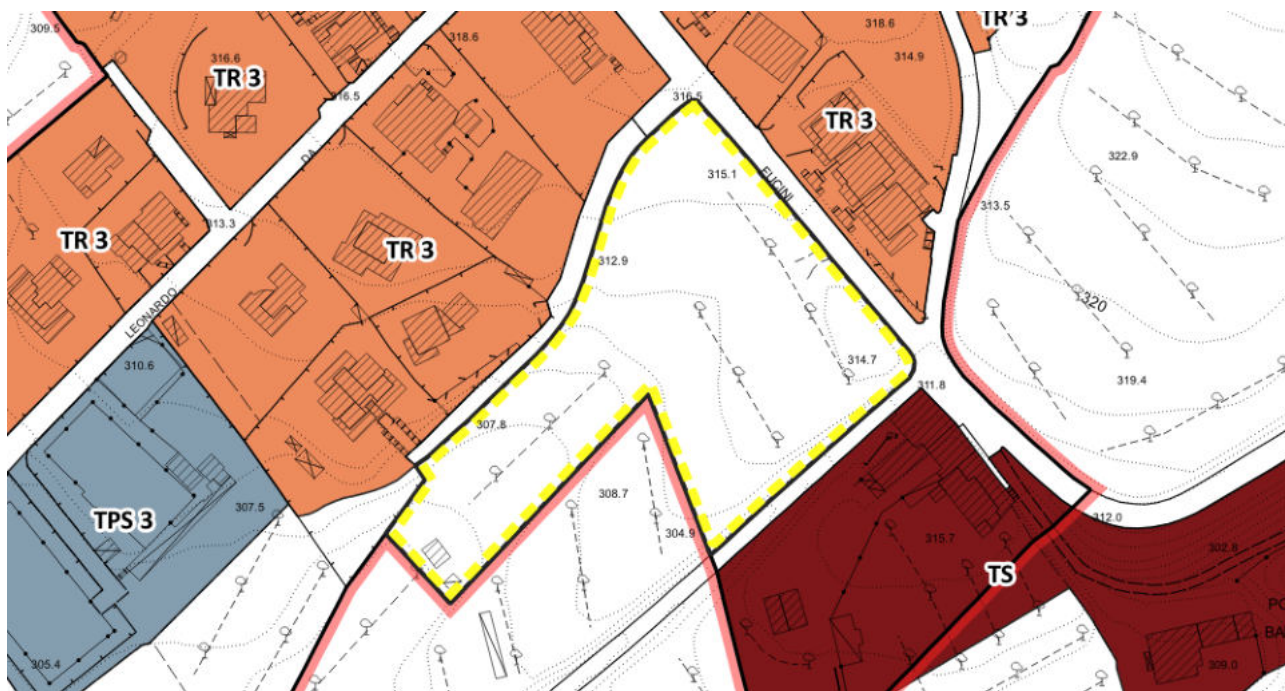
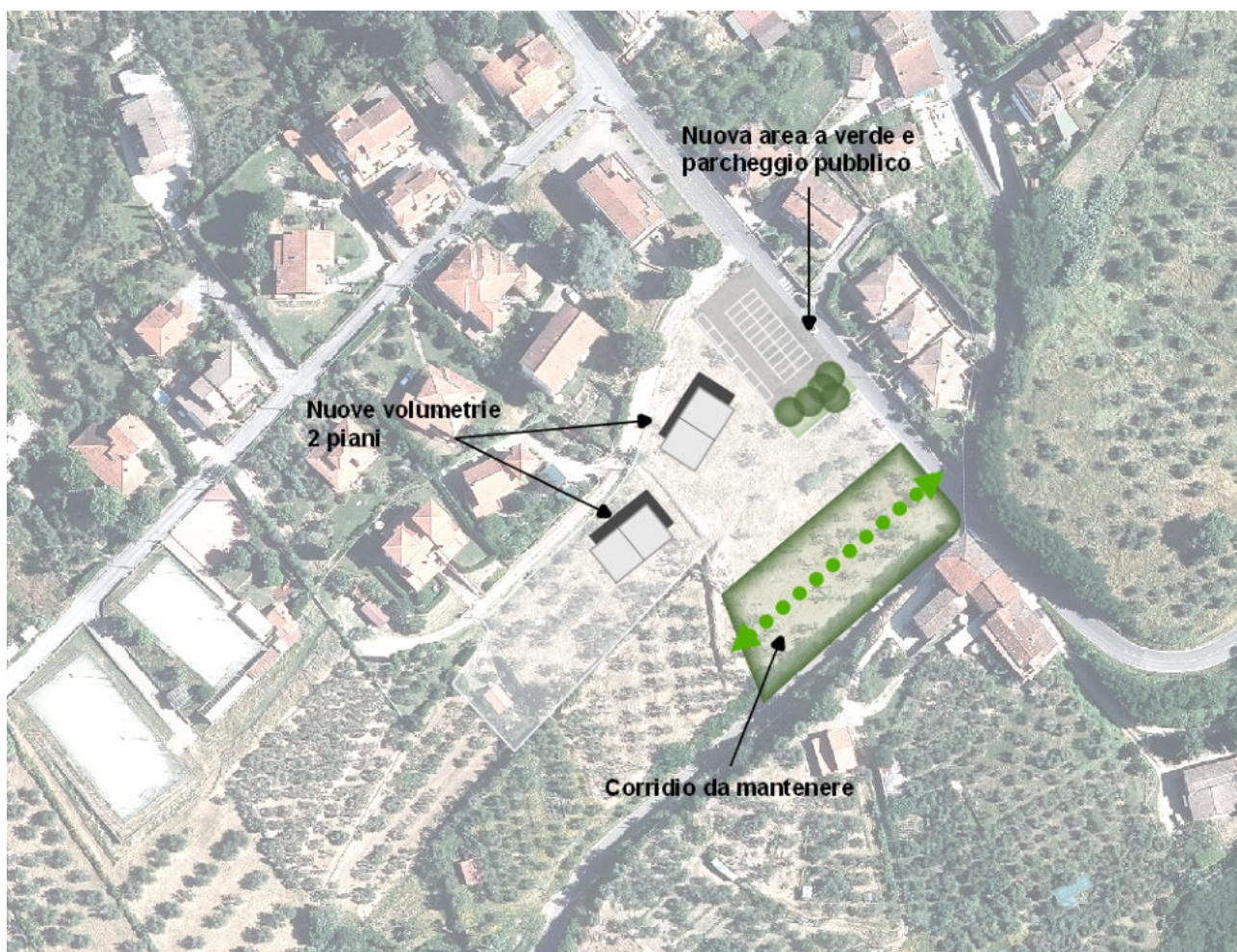


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000



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



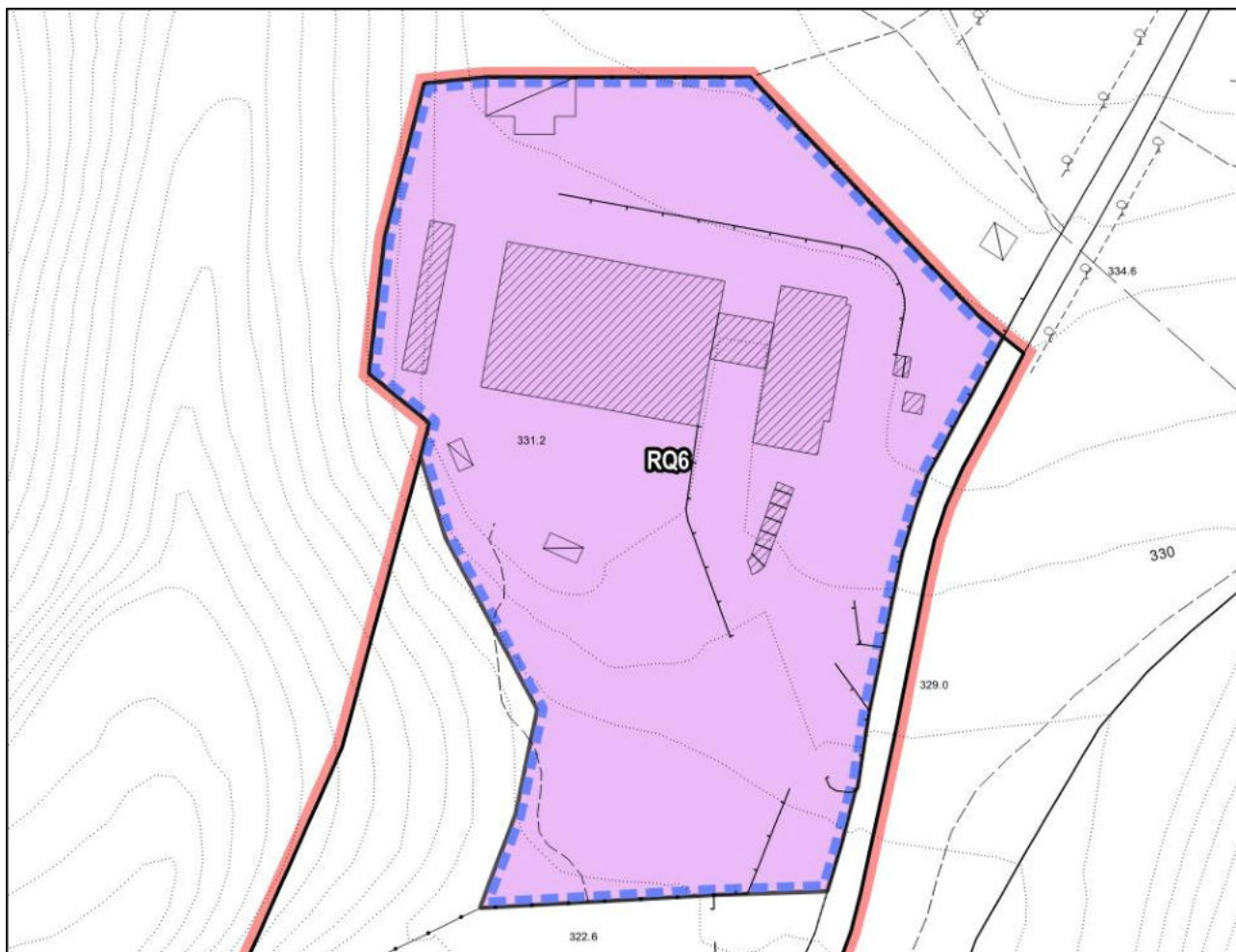
**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.



**UTOE 2**

Tav. 11 - Disciplina del territorio Urbano

**RQ 6** Loc. Poggio ai Giubbiani



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	6.862 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Pari all'esistente
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	50%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,5 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.4 delle presenti NTA, **finalizzato al recupero delle volumetrie in loco o al recupero del credito edilizio dell'area.** <sup>80</sup>

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione del tessuto insediativo della località Poggio ai Giubbiani.

L'intervento prevede il mantenimento della volumetria residenziale esistente all'interno del comparto, e la demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti a destinazione produttiva-artigianale interne al comparto, con cambio di destinazione d'uso verso residenziale, con S.E. massima pari all'esistente, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 7,5 ml..

**In alternativa è ammesso il recupero del credito edilizio (pari alla SE esistente convalidata dai permessi edilizi rilasciati) tramite la demolizione delle volumetrie esistenti a destinazione produttiva-artigianale interne al comparto. Tali volumetrie potranno essere ricostruite all'interno dei comparti di atterraggio con le modalità previste in detti comparti.** <sup>81</sup>

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** **Nel caso di recupero del credito edilizio ai sensi dell'art. 42.2.1 delle NTA del PO, l'intervento da attuarsi nei comparti di atterraggio è subordinato alla completa o parziale demolizione dei fabbricati presenti nell'area in oggetto, nel rispetto dell'art.42.2.1 delle NTA del PO, e nella sistemazione e bonifica dell'area, oltre che la cessione della proprietà alla Pubblica Amministrazione con le modalità da prevedere all'interno della convenzione allegata al Piano Attuativo.** <sup>82</sup>

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.
  - Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali
- 

<sup>80</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

<sup>81</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

<sup>82</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio di pregio circostante.
- Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

**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.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



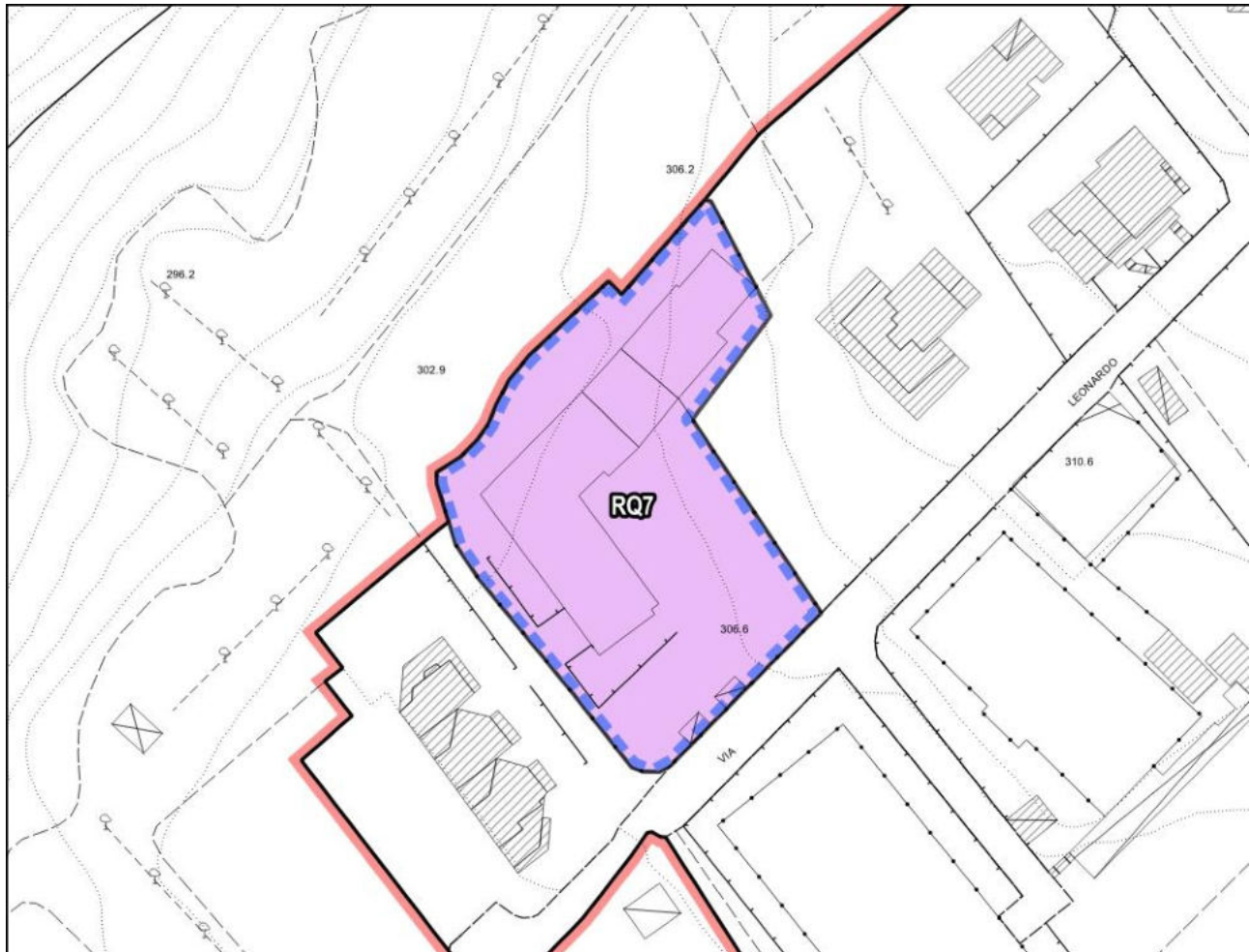
Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

**UTOE 2**

Tav. 11 - Disciplina del territorio Urbano

**RQ 7** Loc. Tosi – S.P. 85 di Vallombrosa Loc. Cancelli – Via Leonardo da Vinci <sup>83</sup>

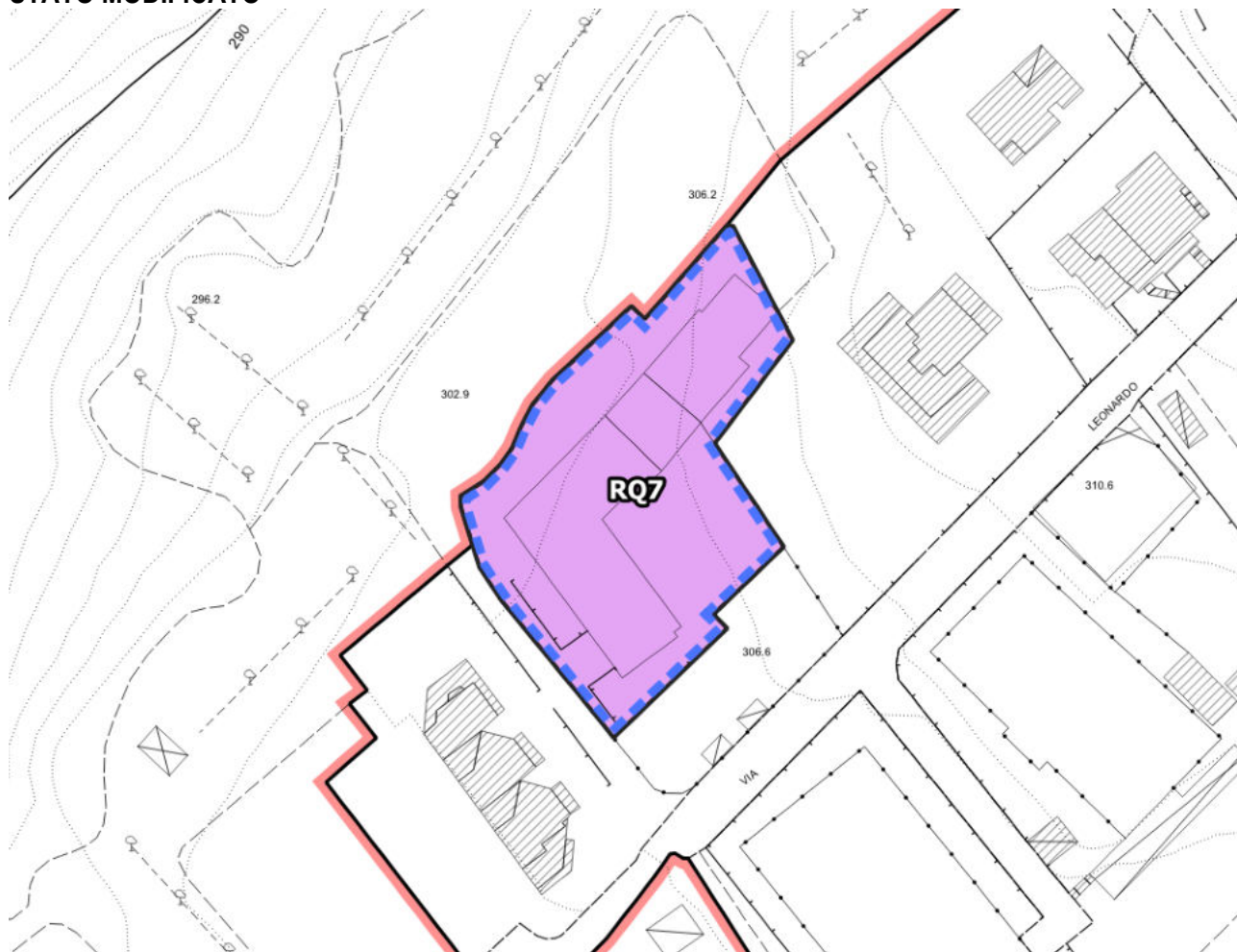
**STATO ADOTTATO**



Scala 1:1.000

<sup>83</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

**STATO MODIFICATO**



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	<b>2.173</b> 1.728 <sup>84</sup> mq
<b>CREDITO EDILIZIO</b>	Pari alla S.E. esistente
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<sup>84</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.141 bis

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO  
D'ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso una delle seguenti casistiche:

- a) recupero edilizio dei fabbricati esistenti e completamento dei lavori in fase di realizzazione, in relazione alla volumetria attualmente esistente;
- b) la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.4 delle presenti NTA, finalizzato al recupero del credito edilizio dell'area;
- c) la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.3 delle presenti NTA, contestuale con quanto previsto nei comparti di atterraggio.

---

**DESCRIZIONE E  
FUNZIONI AMMESSE**

L'intervento è finalizzato al recupero funzionale dell'area posta in località Cancelli.

L'intervento prevede il recupero del credito edilizio (pari alla SE esistente convalidata dai permessi edilizi rilasciati) tramite la demolizione delle volumetrie esistenti interne al comparto. Tali volumetrie potranno essere ricostruite all'interno dei comparti di atterraggio con le modalità previste in detti comparti.

La volumetria potrà essere ricostruita in loco attraverso apposito Piano di Recupero (P.d.R.), ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2104, con una riduzione del 30% della SE recuperata, a destinazione residenziale e con altezza del fronte (HF) massima pari a 6,5 ml.

È inoltre ammesso il recupero edilizio delle volumetrie esistenti e completamento dei lavori in fase di realizzazione, relativi alla volumetria attualmente esistente all'entrata in vigore del P.O.

---

**PRESCRIZIONI ED  
INDICAZIONI  
PROGETTUALI**

L'intervento da attuarsi nei comparti di atterraggio è subordinato alla completa o parziale demolizione dei fabbricati presenti nell'area in oggetto, nel rispetto dell'art.42.2.1 delle NTA del PO, e nella sistemazione e bonifica dell'area, oltre che la cessione della proprietà alla Pubblica Amministrazione con le modalità da prevedere all'interno della convenzione allegata al Piano Attuativo.

È ammessa la demolizione delle volumetrie esistenti con l'acquisizione del credito edilizio ai sensi dell'art. 42.2.1 delle NTA del PO.

Nel caso l'intervento venga recuperato in loco, 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.
- 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 occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio di pregio circostante.
- Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

---

**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 12** Loc. Montanino – Via Arturo Toscanini



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	759 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	115 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

**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 del tessuto insediativo, in località Montanino.  
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 115 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 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 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.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 2016 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

**UTOE 3**

Tav. 14 - Disciplina del territorio Urbano

**ID 13** Loc. Montanino – Via Arturo Toscanini



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	1.451 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	115 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

**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 del tessuto insediativo, in località Montanino.  
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 115 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 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 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*.

-----

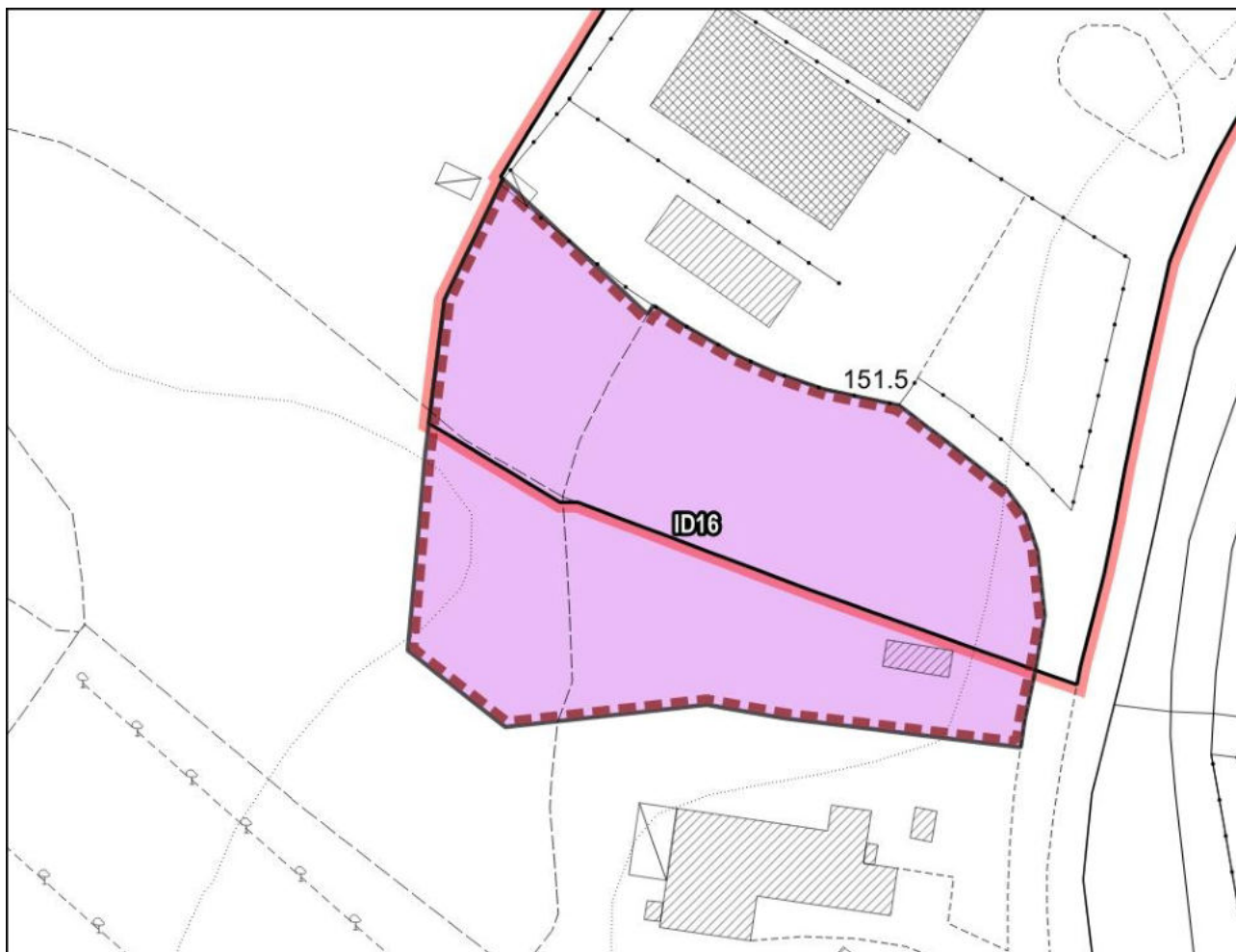


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

**UTOE 3**

Tav. 14 - Disciplina del territorio Urbano

**ID 16** Loc. Ponte Olivo



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	4.330 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	500 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	50%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,5 ML
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Produttiva – Artigianale

**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.

L'intervento rientra nei casi di esclusione dalla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25, c.2 let. c. <sup>85</sup>

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato all'ampliamento delle attività produttive esistenti di Montanino, in località Ponte Olivo.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva-artigianale, in ampliamento alle attività esistenti, di dimensioni massime pari a 500 mq di SE, 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 (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

---

<sup>85</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio circostante.

### PRESCRIZIONI PIT

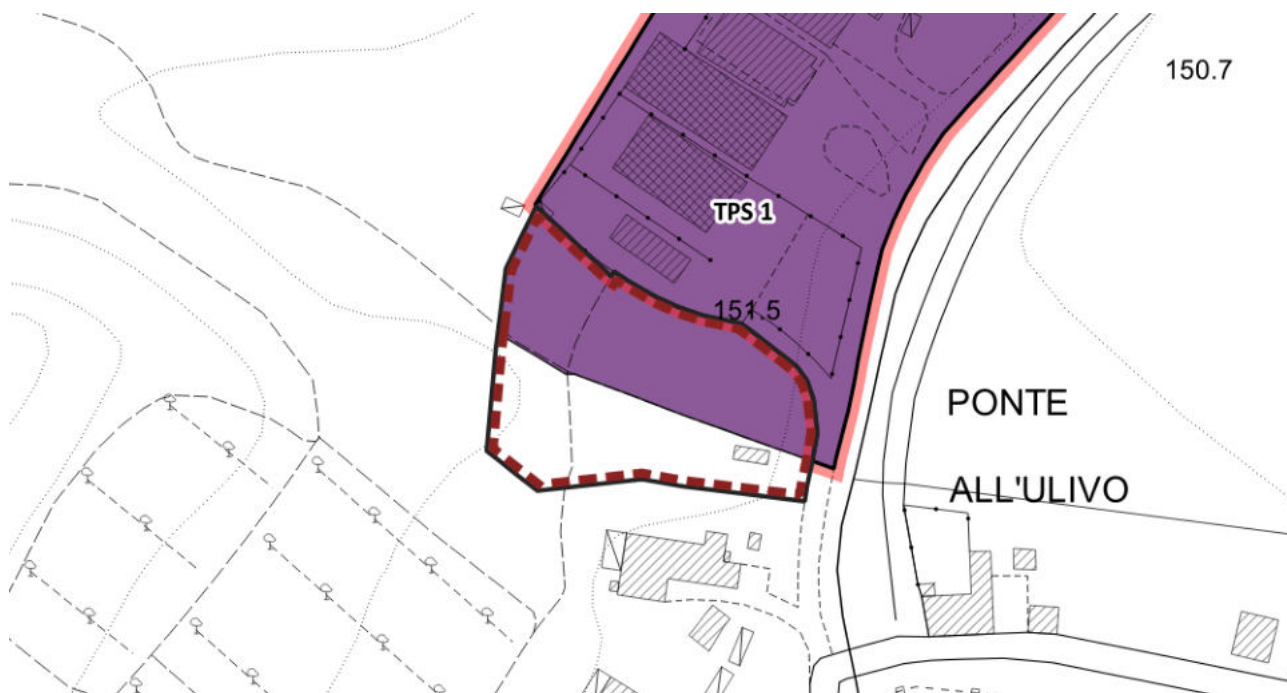
I bordi di contatto tra ambito urbano e ambito rurale dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno ambientale, tali da formare un ecotono tra i differenti ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici del PIT-PPR.

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

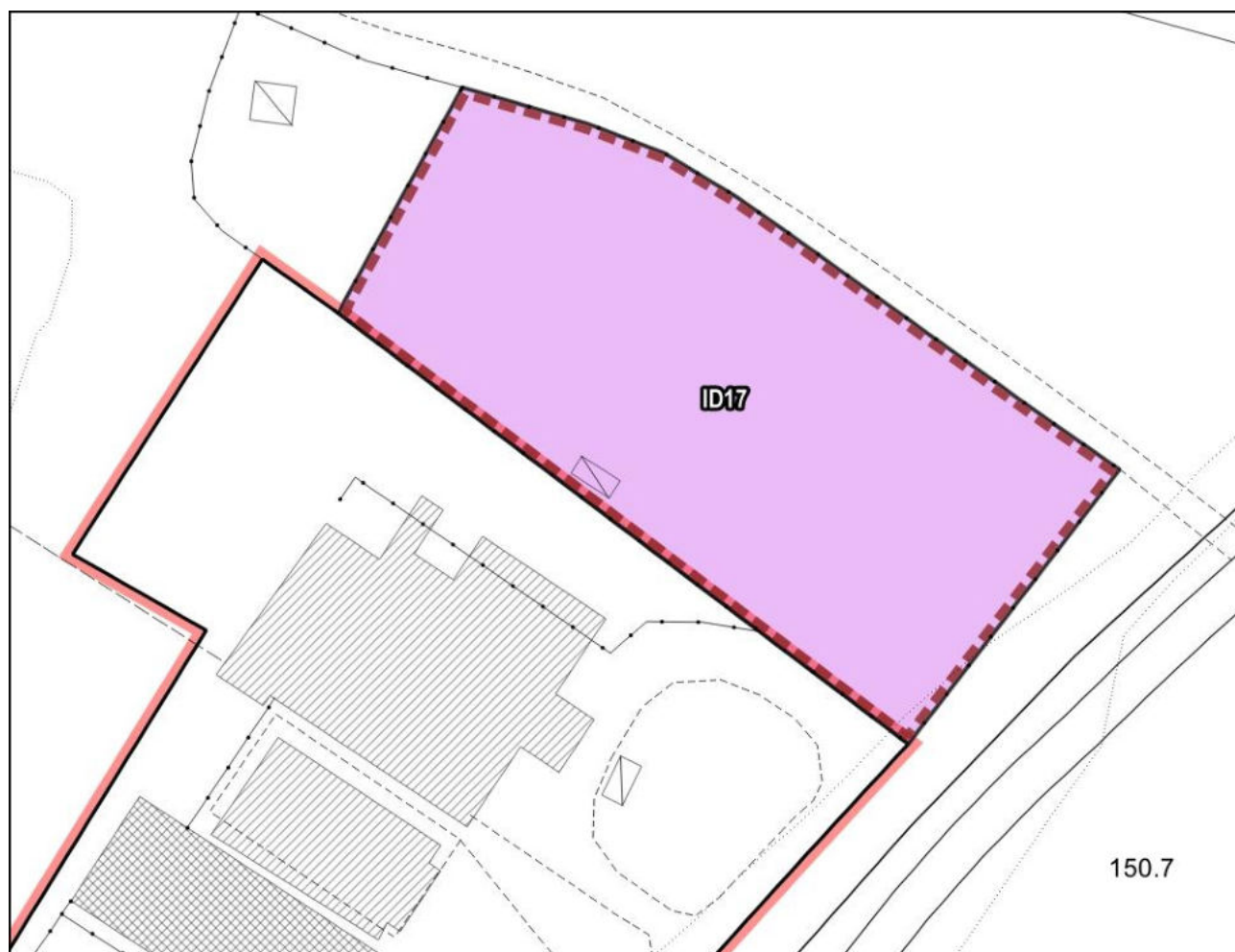


**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

**UTOE 3**

Tav. 14 - Disciplina del territorio Urbano

**ID 17** Loc. Ponte Olivo



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	4.560 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	800 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	50%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,5 ML
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Produttiva – Artigianale

**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.

L'intervento rientra nei casi di esclusione dalla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25, c.2 let. c. <sup>86</sup>

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato all'ampliamento delle attività produttive esistenti di Montanino, in località Ponte Olivo.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva-artigianale, in ampliamento alle attività esistenti, di dimensioni massime pari a 800 mq di SE, 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 (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

---

<sup>86</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

-----  
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 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.

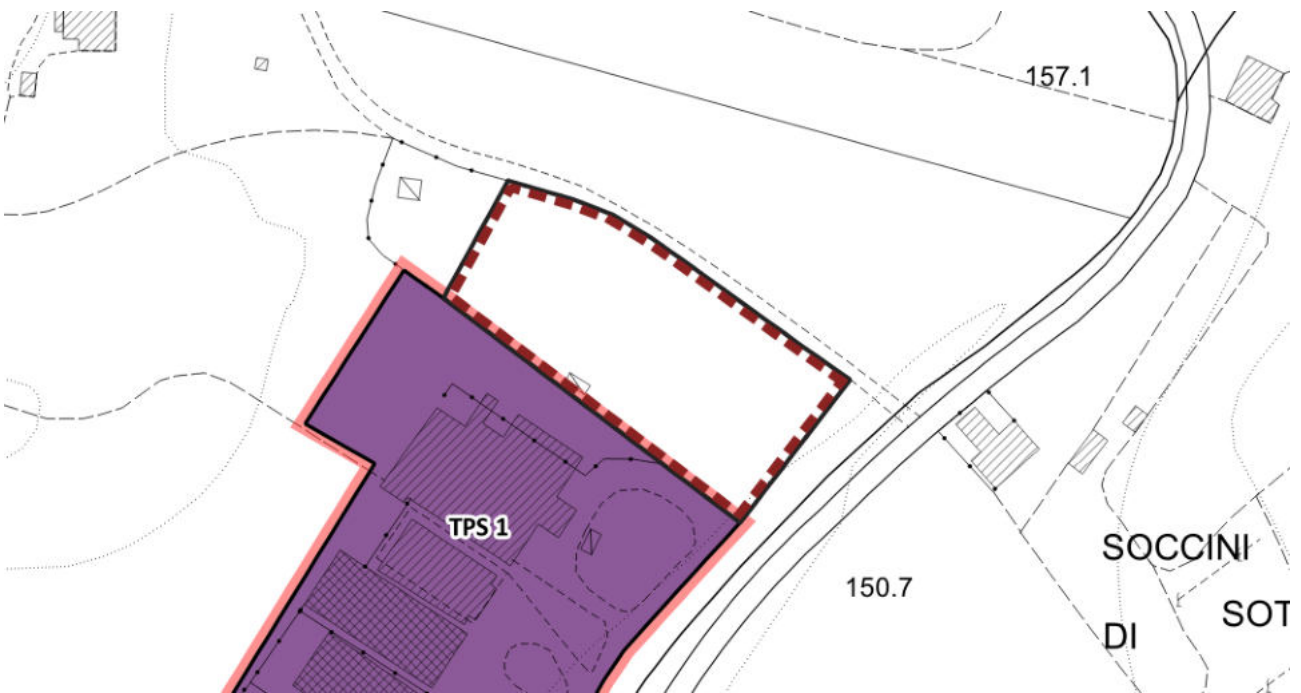
Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

-----

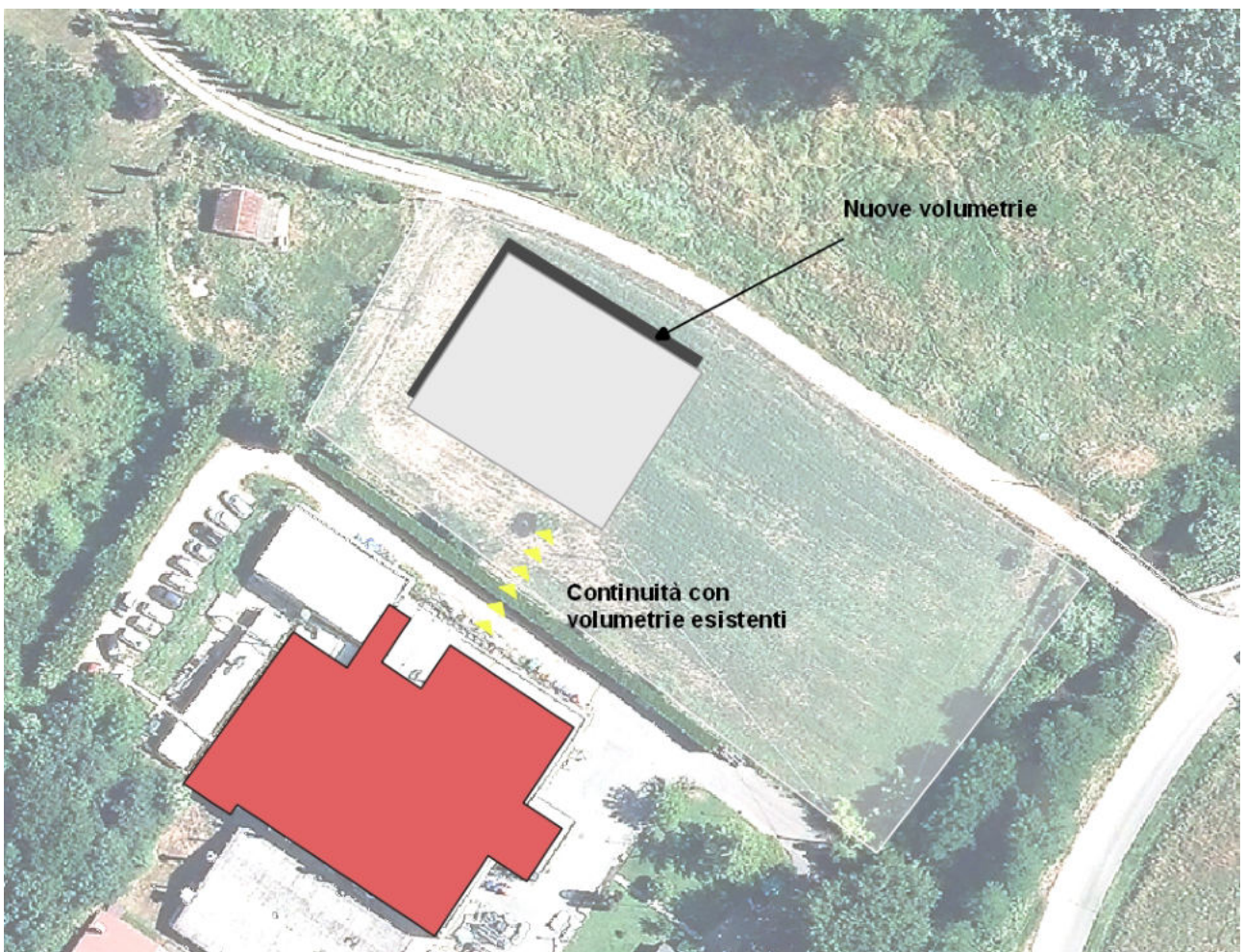


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000





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

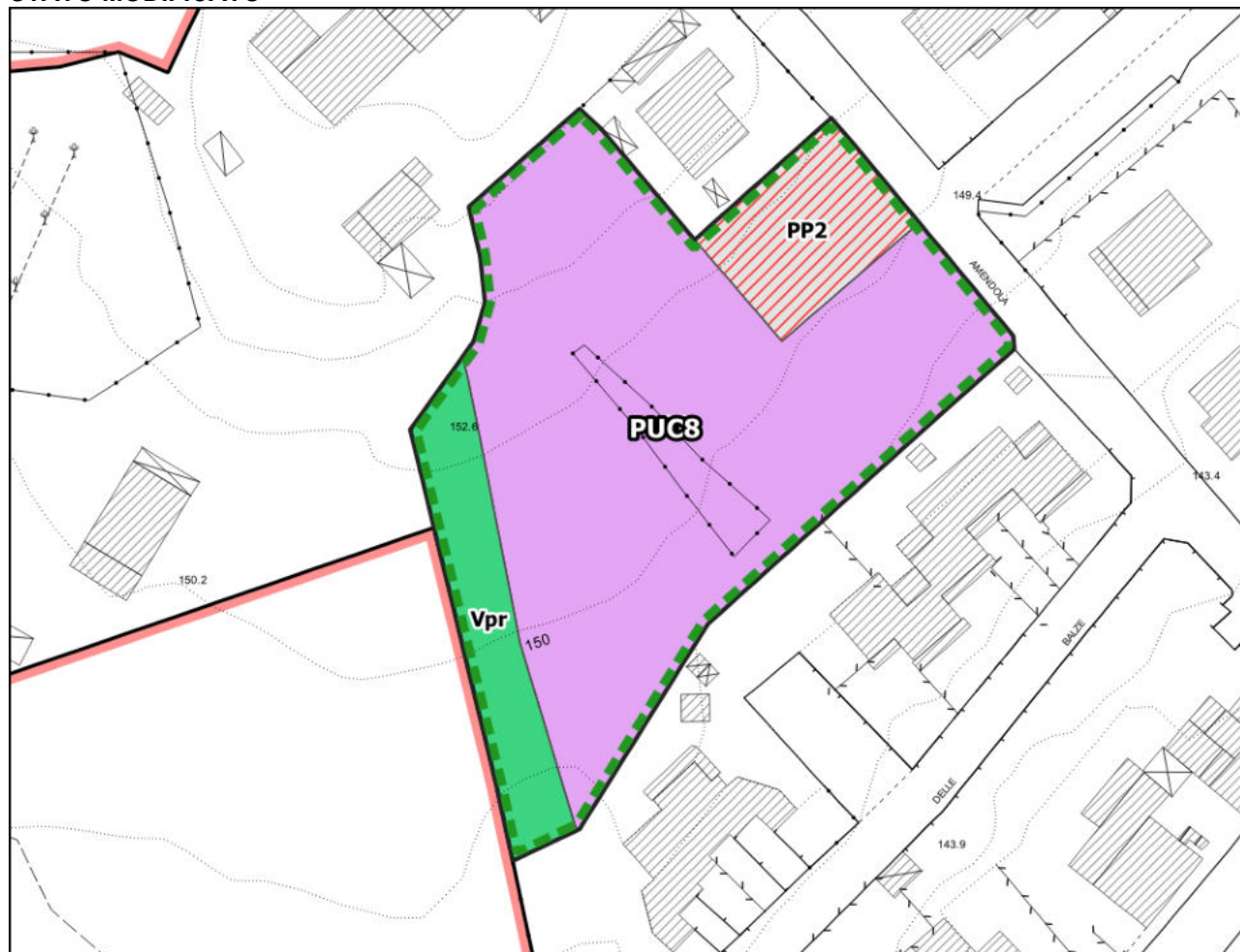
**PUC 8** Loc. Montanino – Via Giovanni Amendola Montanino

**STATO ADOTTATO**



Scala 1:1.000

**STATO MODIFICATO**



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	4.448 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA <sup>87</sup></b>	3.441 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	575 mq + 50% derivante dalla Rigenerazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	400 mq (minimo)

<sup>87</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo e ridisegno del margine urbano ovest della località Montanino.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 575 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Dovrà essere posta particolare attenzione alla tutela del tessuto storico posto a nord del comparto. A tal fine, i nuovi interventi dovranno essere coerenti con il tessuto sopracitato, utilizzando tipologie consone al luogo e al contesto.

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;

---

**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:

- 400 mq (minimo) di parcheggio pubblico, **nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.**<sup>88</sup>

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 all'art. 13 e 42.1.3 delle NTA.

---

- 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
- 

<sup>88</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

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, 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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'edificato 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.

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:

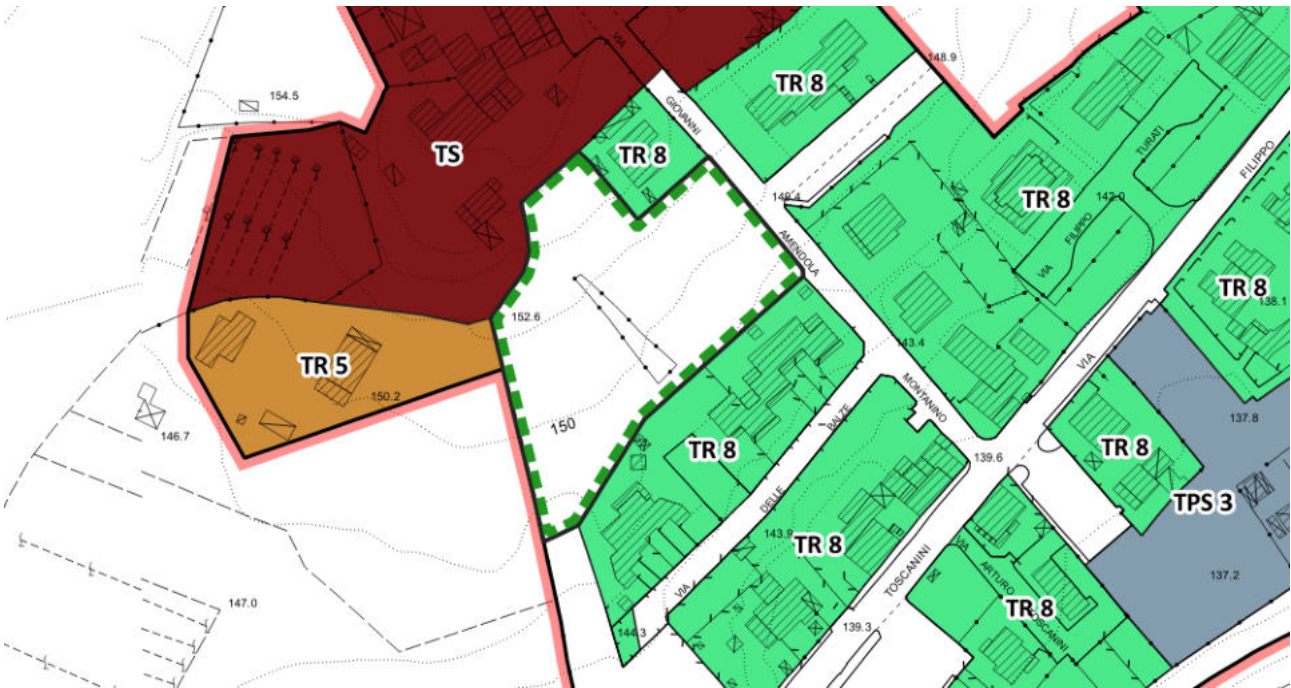
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:  
Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)



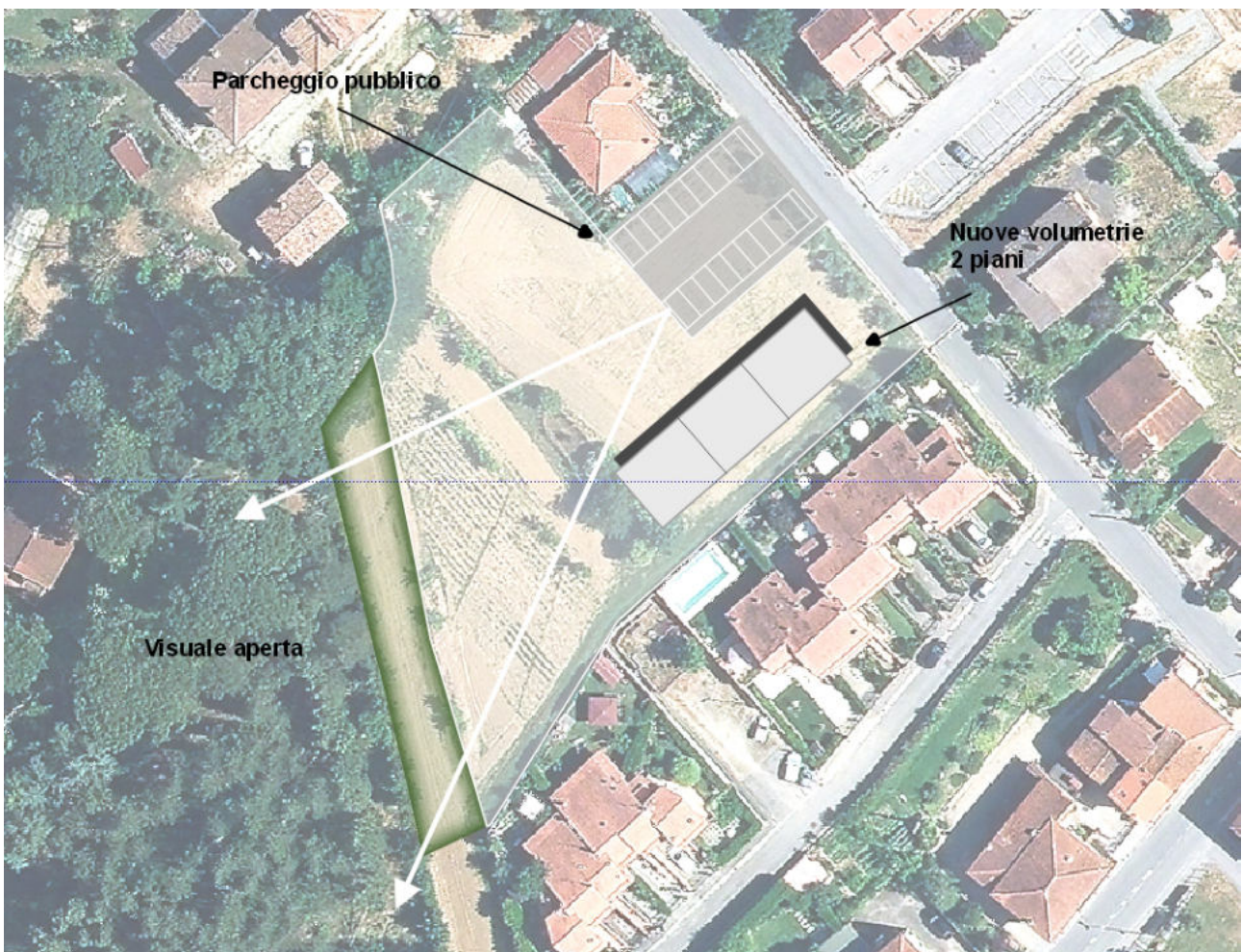
Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:2.000



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



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



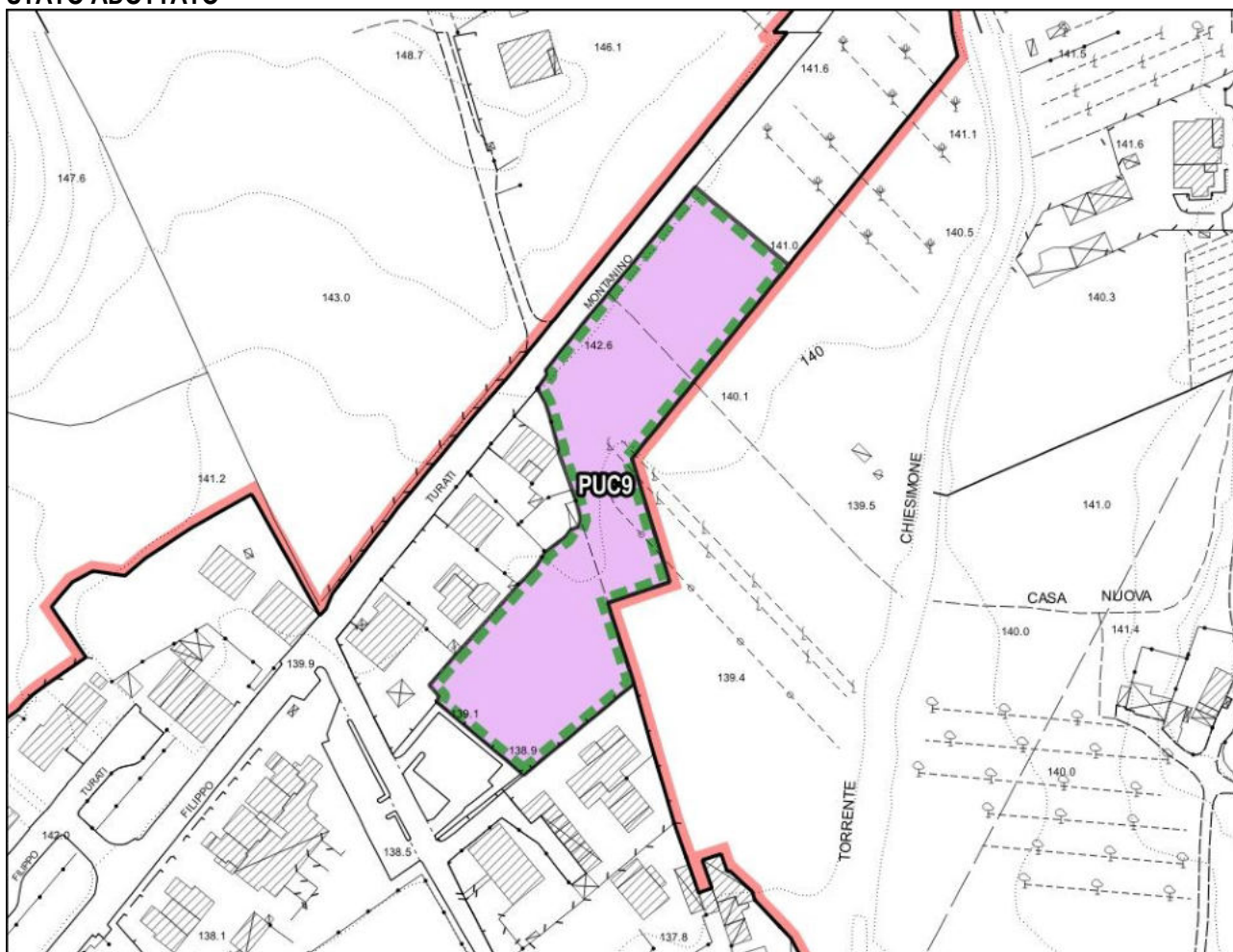
**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

UTOE 3

Tav. 14 - Disciplina del territorio Urbano

**PUC 9** Loc. Montanino – Via Filippo Turati Montanino

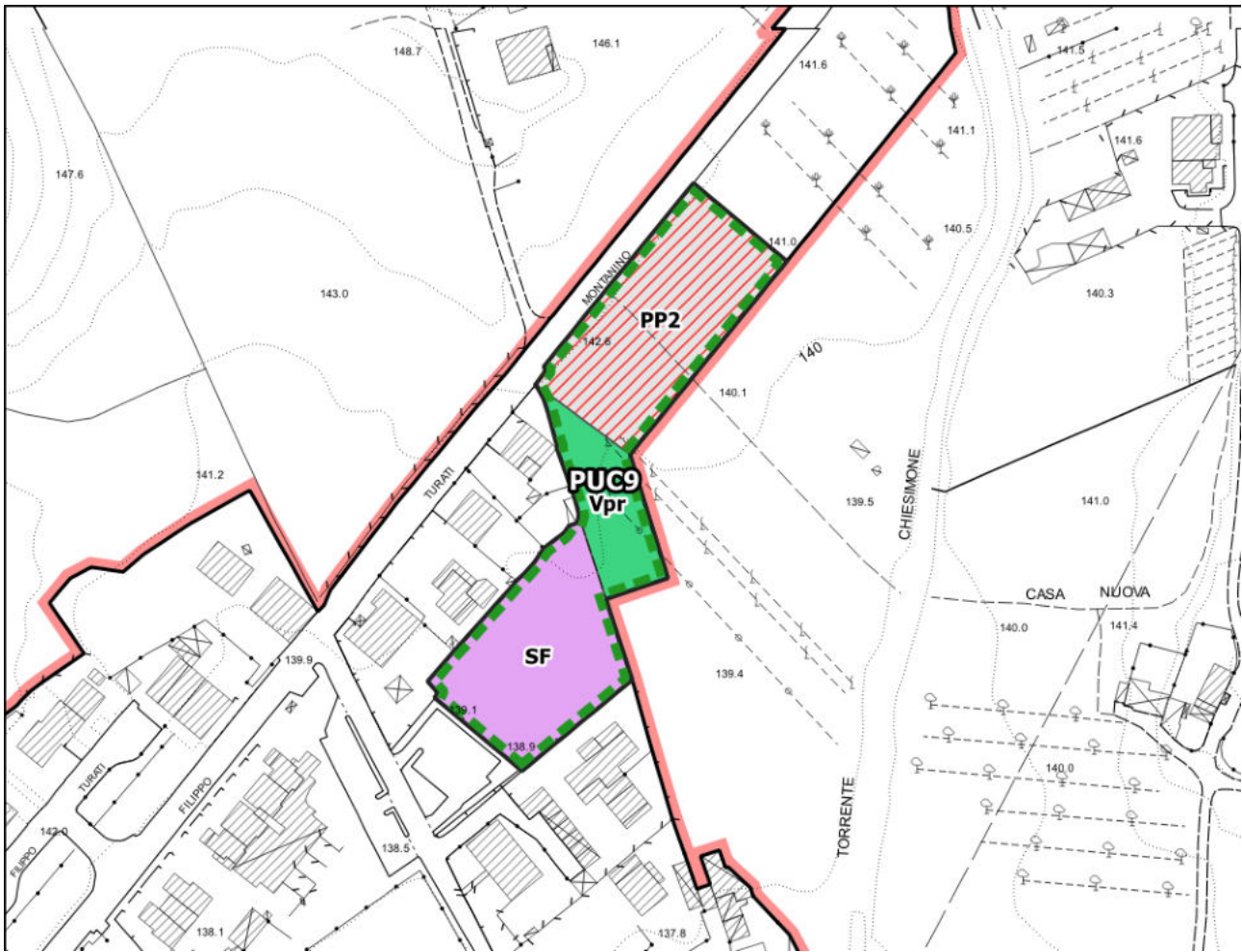
**STATO ADOTTATO**



Scala 1:2.000



**STATO MODIFICATO**



Scala 1:2.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	5.225 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA <sup>89</sup></b>	2.020 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	575 mq + 50% derivante dalla Rigenerazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	400 mq (minimo)

<sup>89</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.3 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo e ridisegno del margine urbano est della località Montanino.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 575 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**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.

---

**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:

- 400 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.<sup>90</sup>
- percorso pedonale di collegamento tra il parcheggio di previsione PP2 e il parcheggio esistente PP1 confinante con il comparto, da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A.

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 all'art. 13 e 42.1.2 delle NTA.

---

- 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
- 

<sup>90</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

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, 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 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.

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

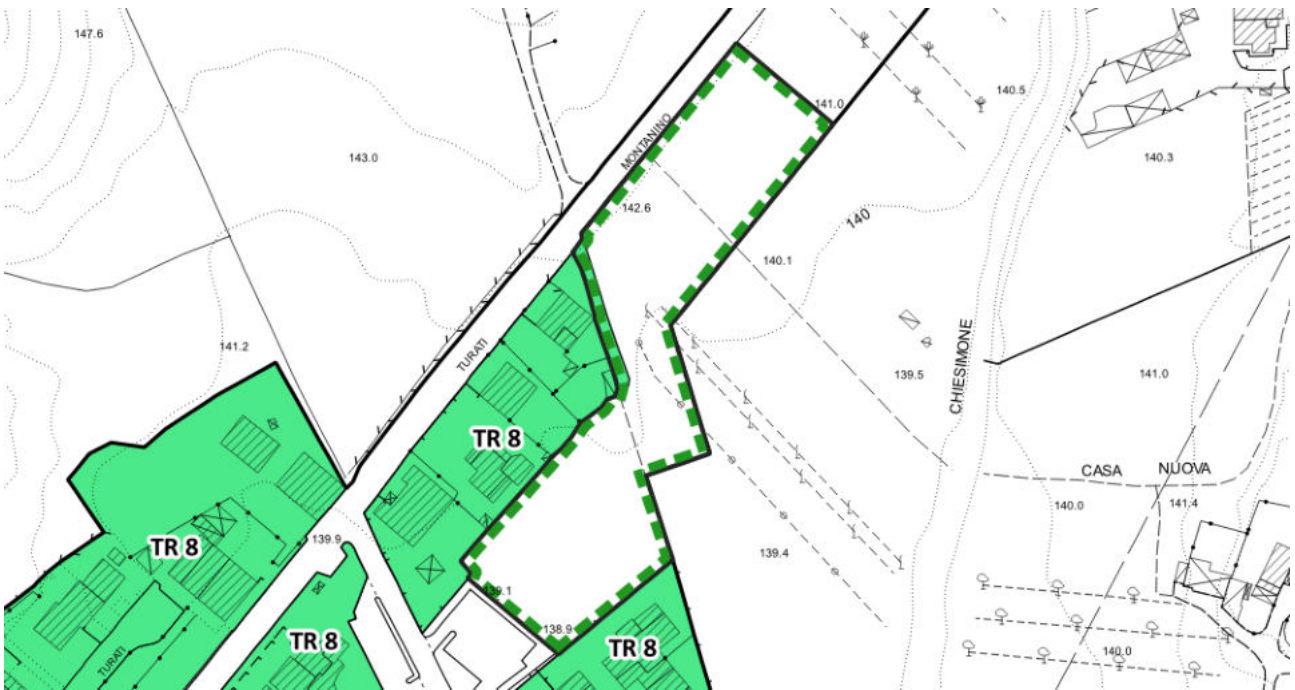
---



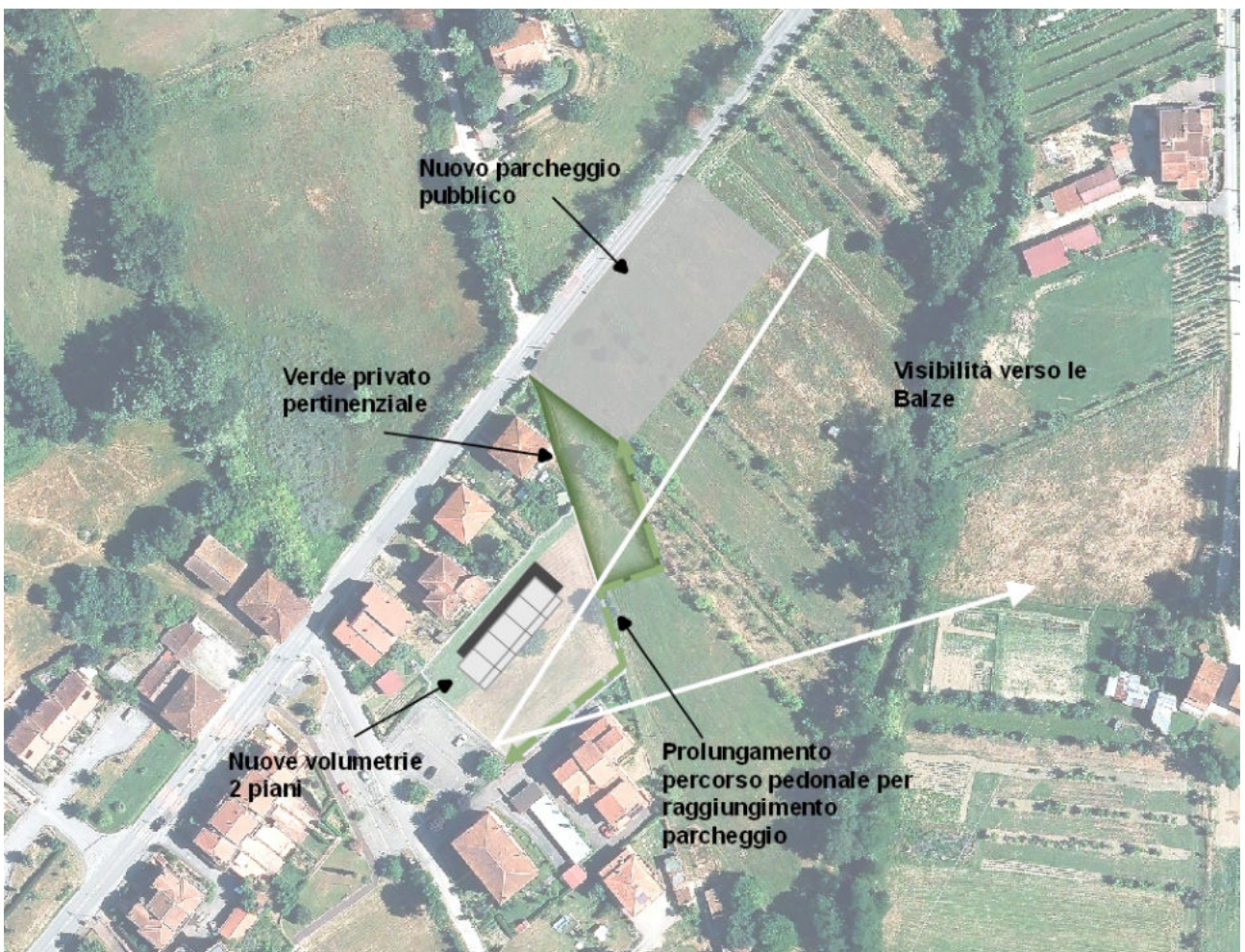
Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

## Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)



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. San Clemente**

**UTOE 3**

**Tav. 6 – Disciplina del territorio Urbano**

**ID 20** Loc. San Clemente – Via Giuseppe Verdi<sup>91</sup>



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	1.917 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	460 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<sup>91</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.173

**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 del tessuto insediativo e ridisegno del margine urbano in località San Clemente.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 460 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 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 (approvate 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.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

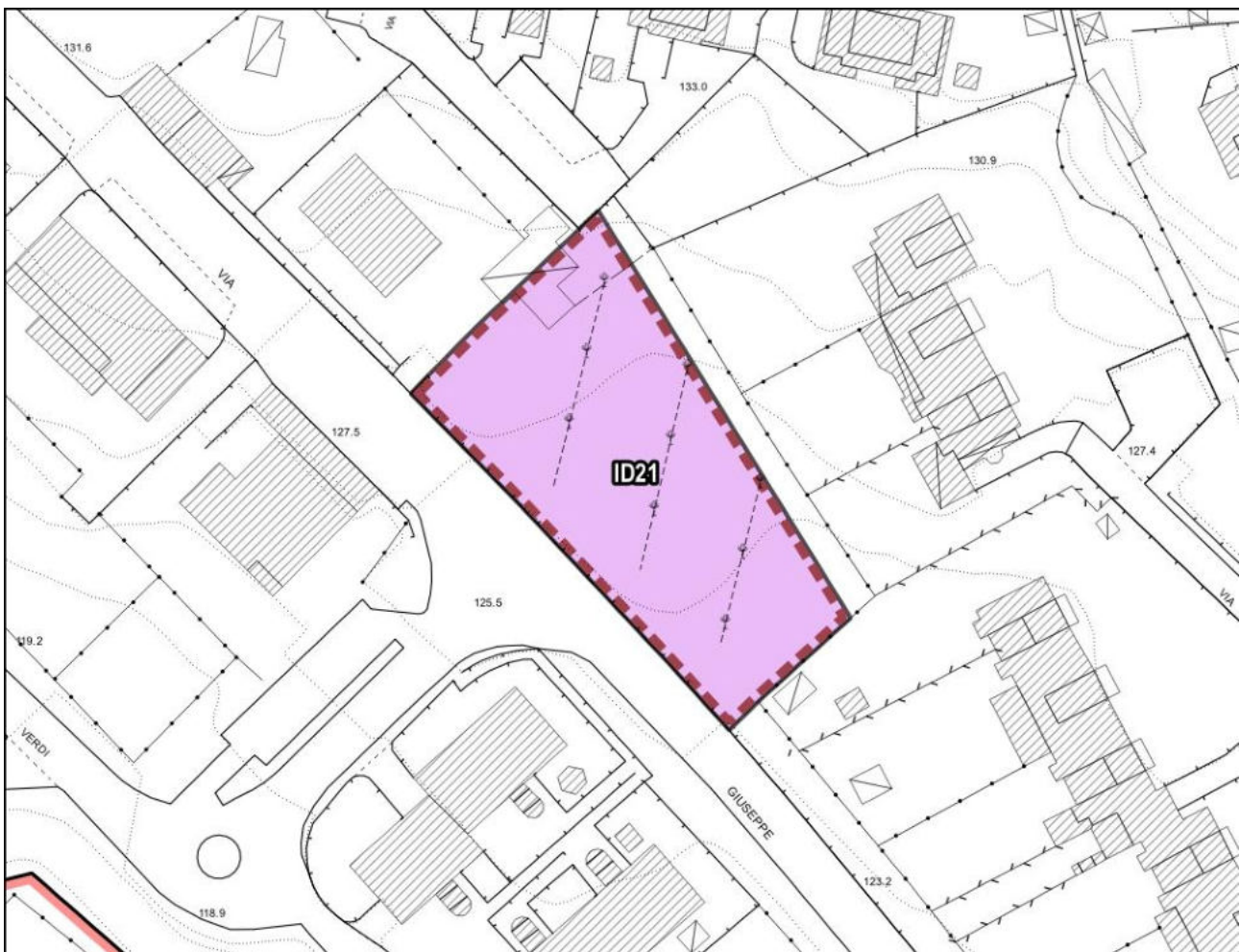


Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

**UTOE 3**

**Tav. 6 – Disciplina del territorio Urbano**

**ID 21** Loc. San Clemente – S.R.69<sup>92</sup>



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	<b>1.873 mq</b>
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	<b>230 mq</b>
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	<b>30%</b>
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	<b>6,5 ML</b>
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	<b>Monofamiliare – Bifamiliare</b>
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>Residenziale</b>

<sup>92</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.9

## **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 del tessuto insediativo in località San Clemente.  
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 230 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 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** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Boni paesaggistici*.  
-----



Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio Toscana) – Scala 1:2.000

**UTOE 3**

**Tav. 6 - Disciplina del territorio Urbano**

**ID 58 Loc. San Clemente – Via Giuseppe Verdi <sup>93</sup>**



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	1.152 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	345 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<sup>93</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.35 e 60

**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 del tessuto insediativo della località San Clemente.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 345 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.
- 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 finalizzati al corretto inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale di riferimento.
- 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.
- 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 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*.  
-----



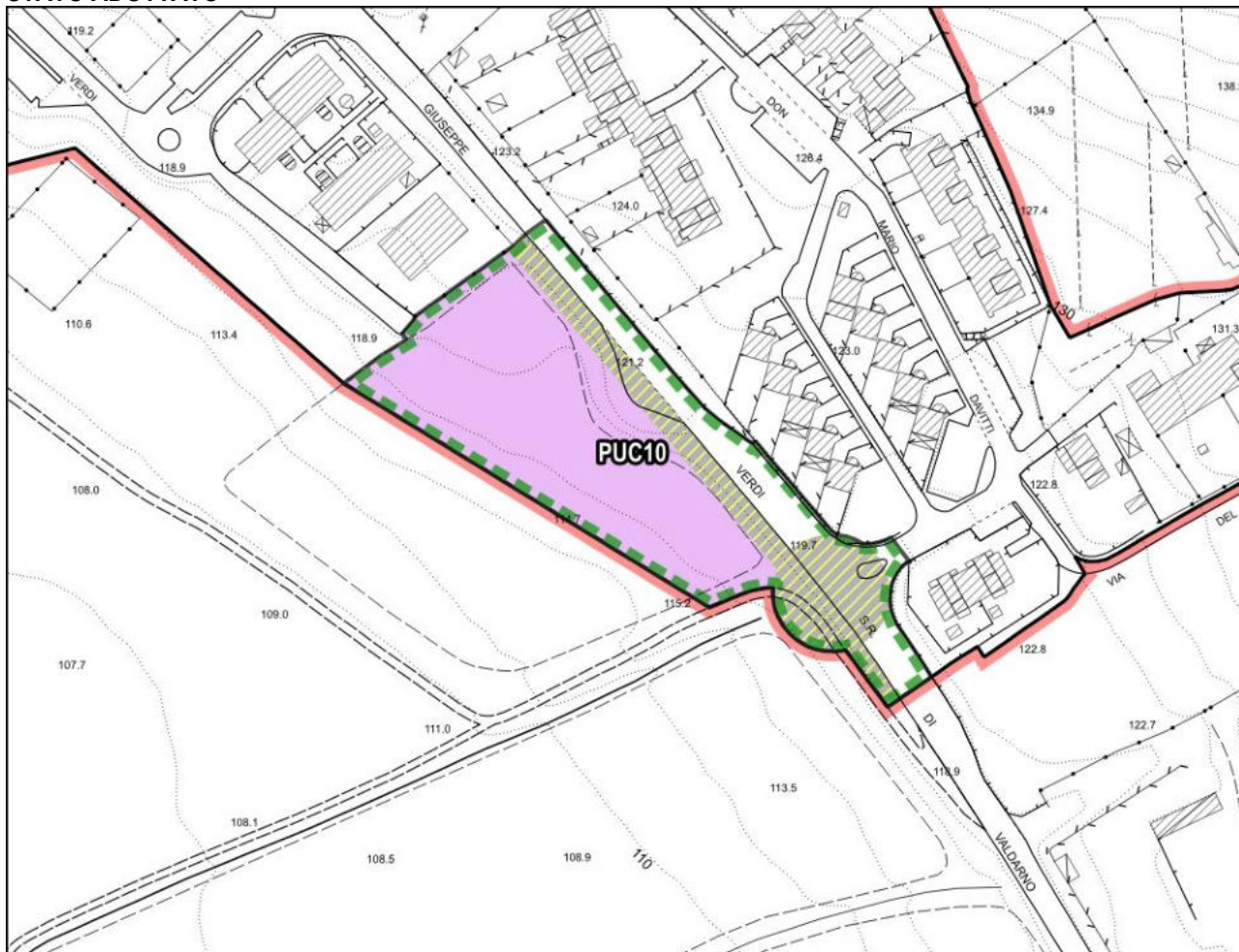
Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000



UTOE 3      Tav. 6 - Disciplina del territorio Urbano

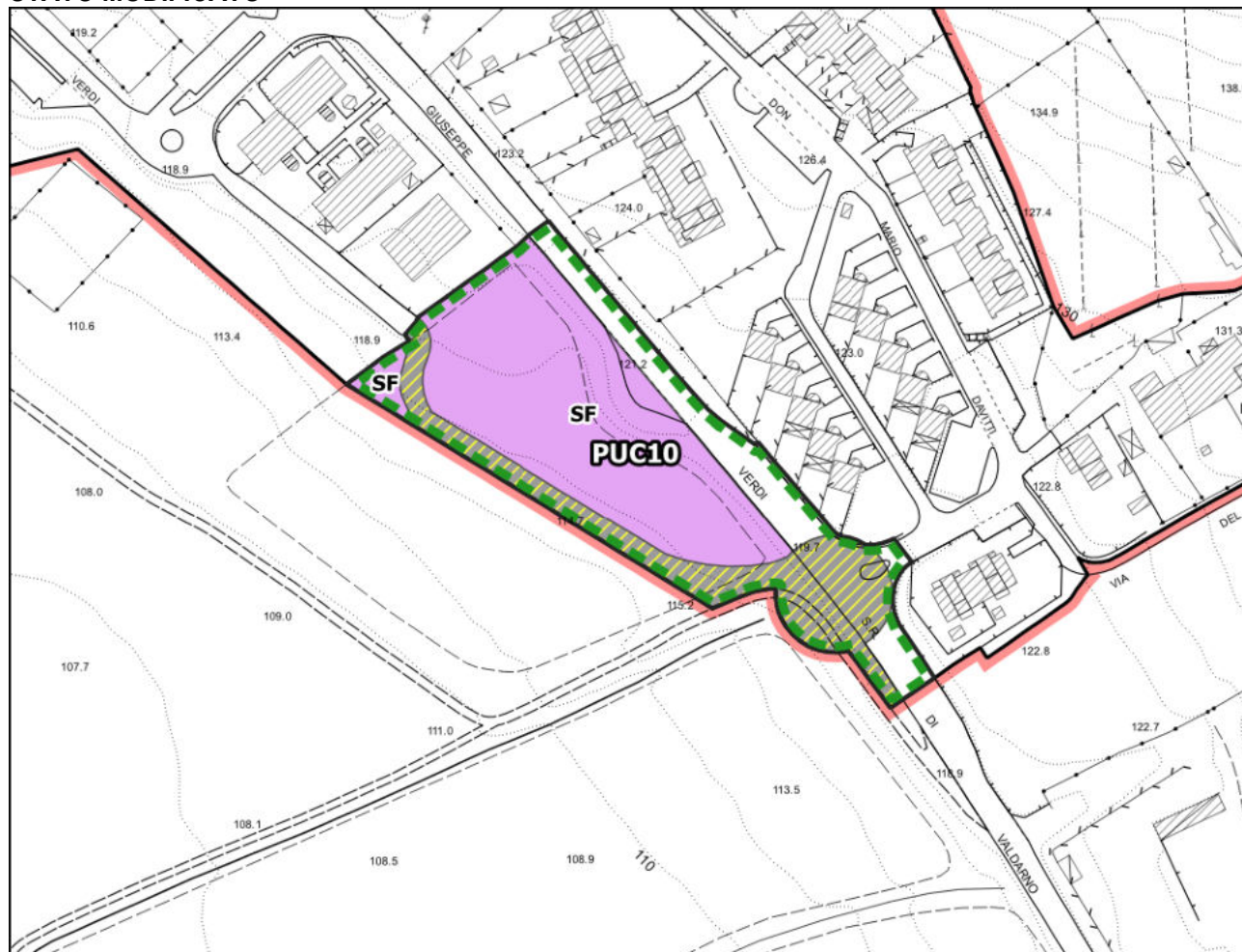
**PUC 10** Loc. San Clemente – S.R.69

**STATO ADOTTATO**



Scala 1:2.000

**STATO MODIFICATO**



Scala 1:2.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	7.302 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA <sup>94</sup></b>	4.300 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	690 805 <sup>95</sup> mq + 50% derivante dalla Rigenerazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare - Trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO</b>	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.

<sup>94</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

<sup>95</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.110

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo e ridisegno del margine urbano della località San Clemente.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a **690 805**<sup>96</sup> mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

**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;

**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:

- realizzazione di rotatoria su S.R. 69, all'entrata est della località San Clemente, e **sistemazione della S.R. 69 in conseguenza del progetto di rotatoria** **completamento della viabilità esistente da raccordarsi con la rotatoria, secondo lo schema riportato nella scheda norma con annesso percorso ciclo-pedonale.**<sup>97</sup> La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.

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 all'art. 13 e 42.1.2 delle NTA.

- 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

---

<sup>96</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.110

<sup>97</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.110

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, 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 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.

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. Leccio**

**UTOE 3**

**Tav. 6 - Disciplina del territorio Urbano**

**ID 59 Loc. Leccio – Via Fratelli Bandiera <sup>98</sup>**



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	2.111 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	1.647 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	230 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<sup>98</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.96



**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 del tessuto insediativo e ridisegno del margine urbano della località Leccio.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 230 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 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 finalizzati al corretto inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale di riferimento.
- 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 la collina ed 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 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



**UTOE 3**

**Tav. 8 – Disciplina del territorio Urbano**

**PUC 11 – Loc. Leccio – Via Fratelli Bandiera<sup>99</sup>**



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	3.876mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	575 mq + 50% derivante dalla Rigenerazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	300 mq (minimo)
<b>VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO</b>	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.

<sup>99</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.96

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO  
D'ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

**DESCRIZIONE E  
FUNZIONI AMMESSE**

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo e ridisegno del margine urbano della località Leccio.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 575 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici edilizi.

**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;

**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:

- 300 mq (minimo) di parcheggio pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A., lungo via Fratelli Bandiera;
- la sistemazione e completamento di Via Fratelli Bandiera fino al collegamento con Via XXV Aprile. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.

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 all'art. 13 e 42.1.2 delle NTA.

**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, 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 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.

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

---



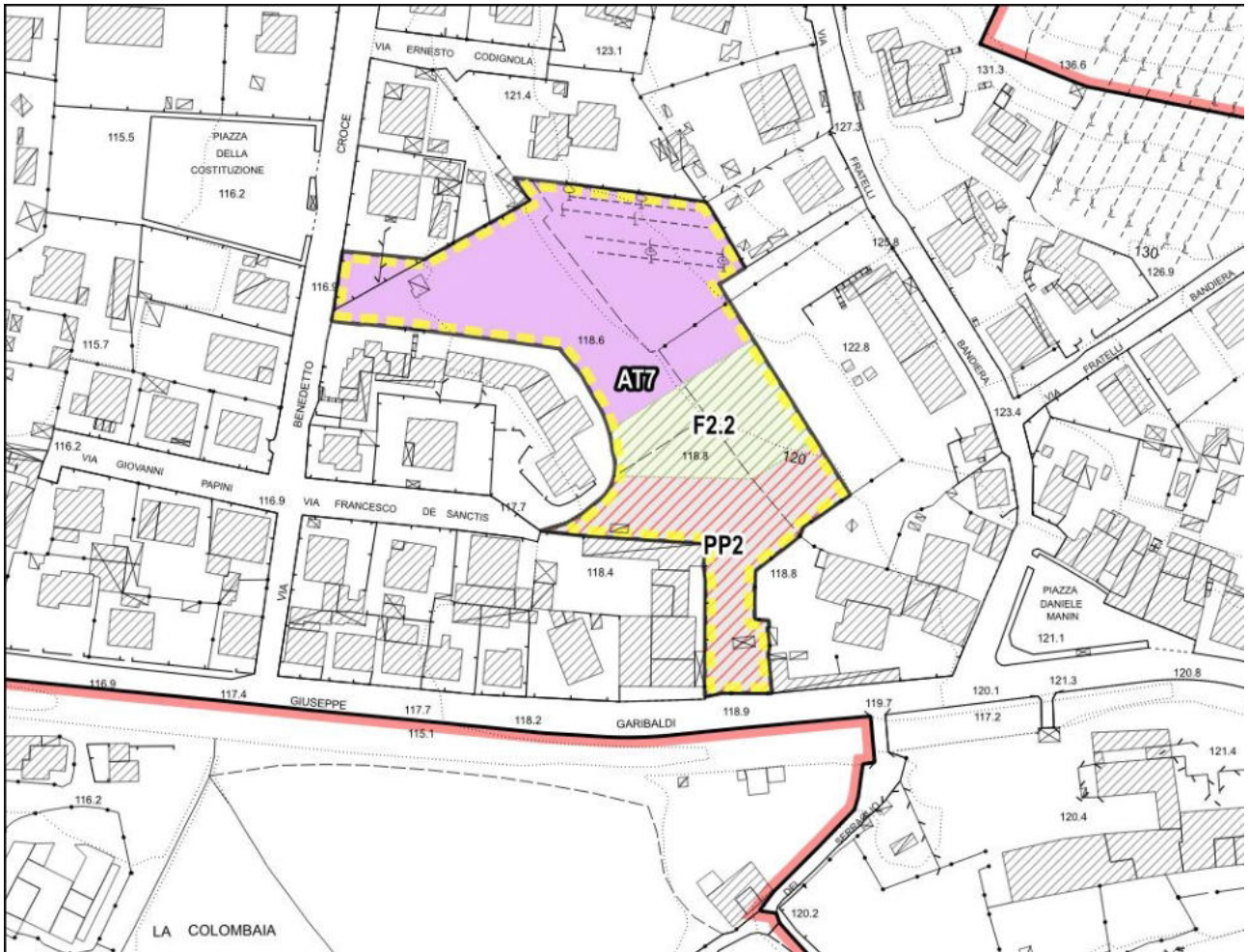
Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

UTOE 3

Tav. 8 - Disciplina del territorio Urbano

AT 7 Loc. Leccio – Via Benedetto Croce

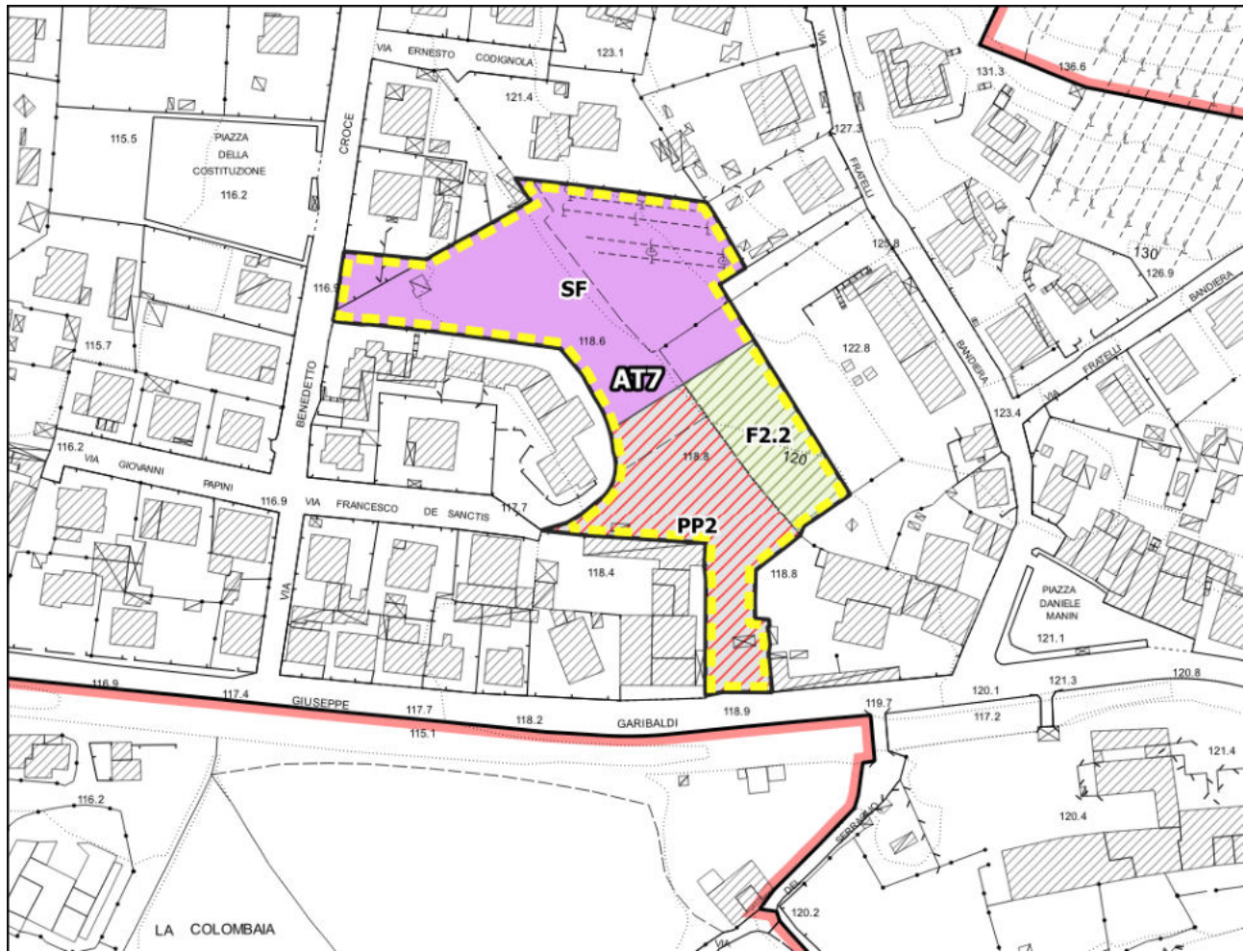
STATO ADOTTATO



Scala 1:2.000



**STATO MODIFICATO**



Scala 1:2.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	7.480 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA <sup>100</sup></b>	3.681 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	1.150 mq + 50% derivante dalla Rigenerazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	1.900 mq (minimo)
<b>F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO</b>	1.000 mq (minimo)

<sup>100</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.141bis

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.3 delle presenti NTA.

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione del tessuto insediativo di Leccio, dotando l'area centrale di nuove attrezzature a standard.

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 7,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

**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.

**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:

- 1.900 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A., secondo lo schema riportato nella scheda progettuale;<sup>101</sup>
- 1.000 mq (minimo) di verde pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla F2.2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A., secondo lo schema riportato nella scheda progettuale.<sup>102</sup>

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 all'art. 14 e 42.1.3 delle NTA.

**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

---

<sup>101</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

<sup>102</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

-----  
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, 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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio circostante.

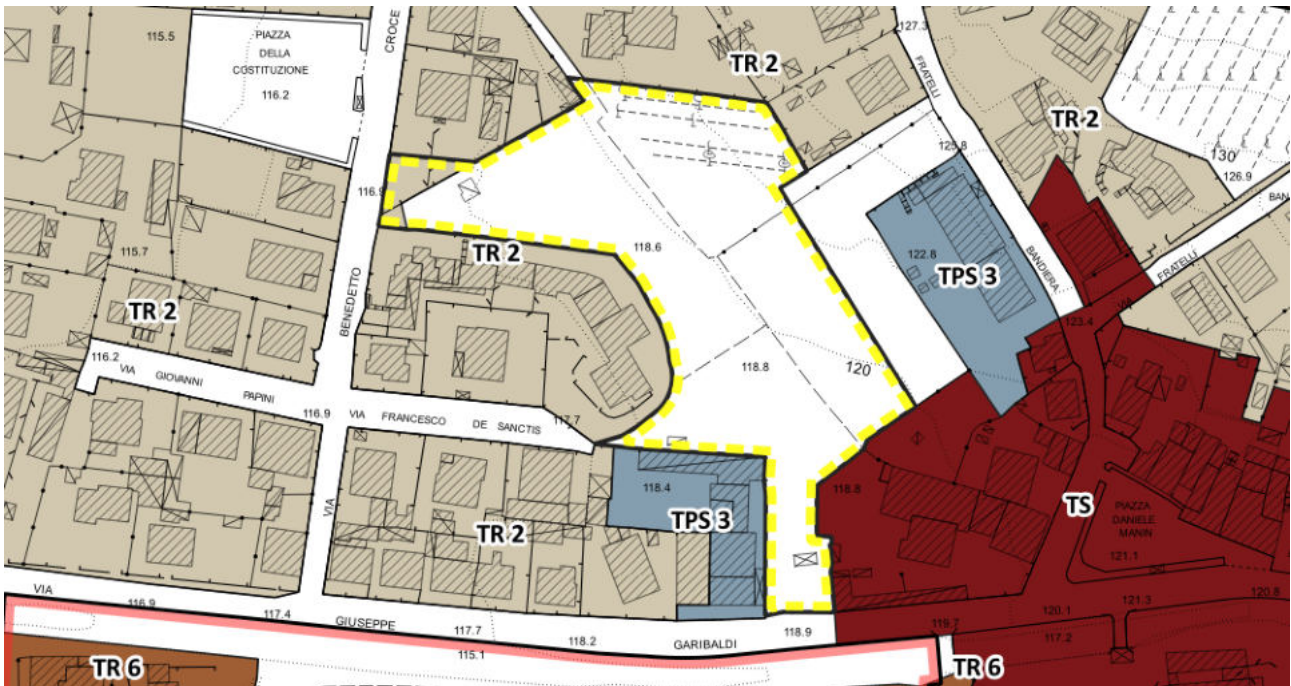
-----  
**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.  
-----



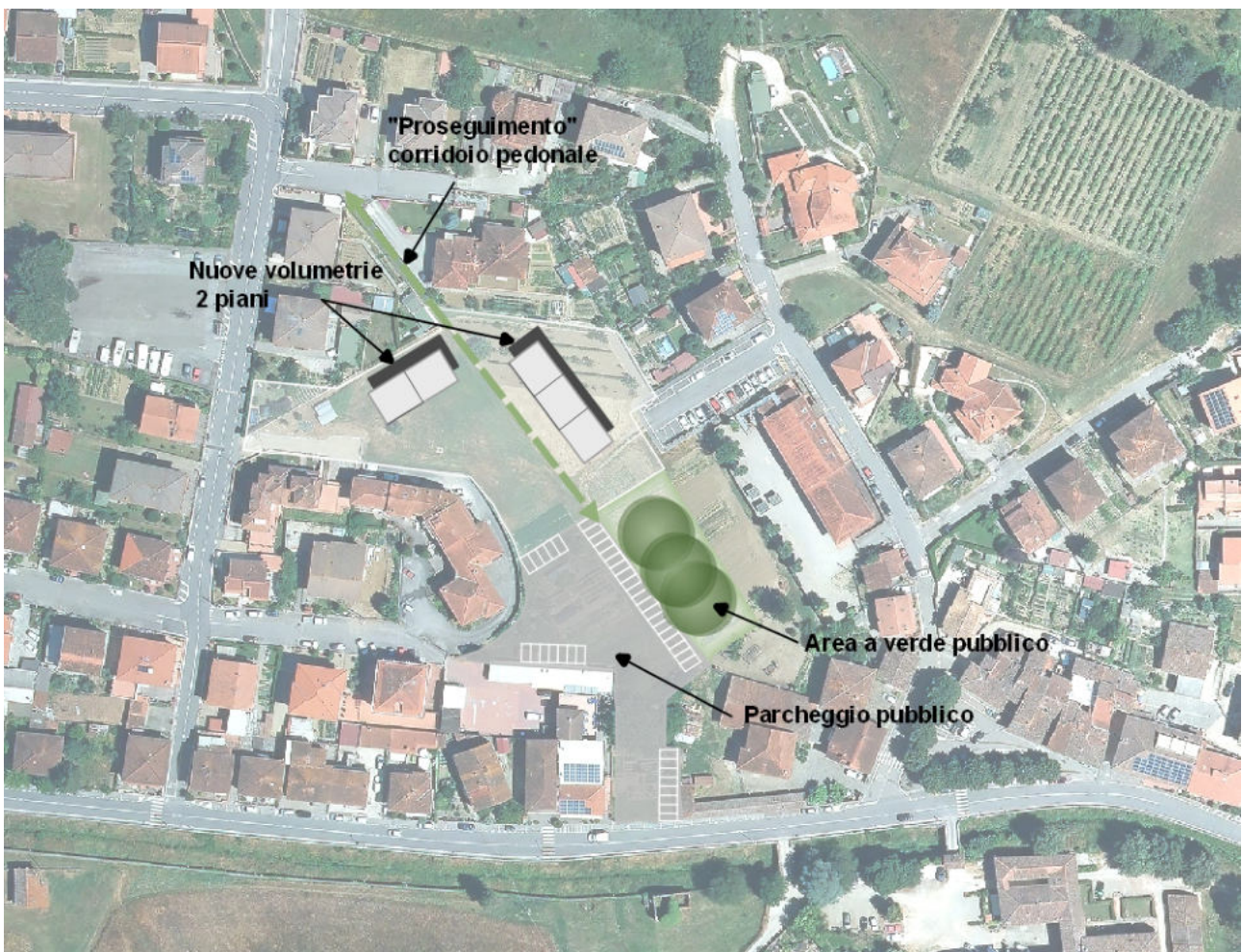
Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

## Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)



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



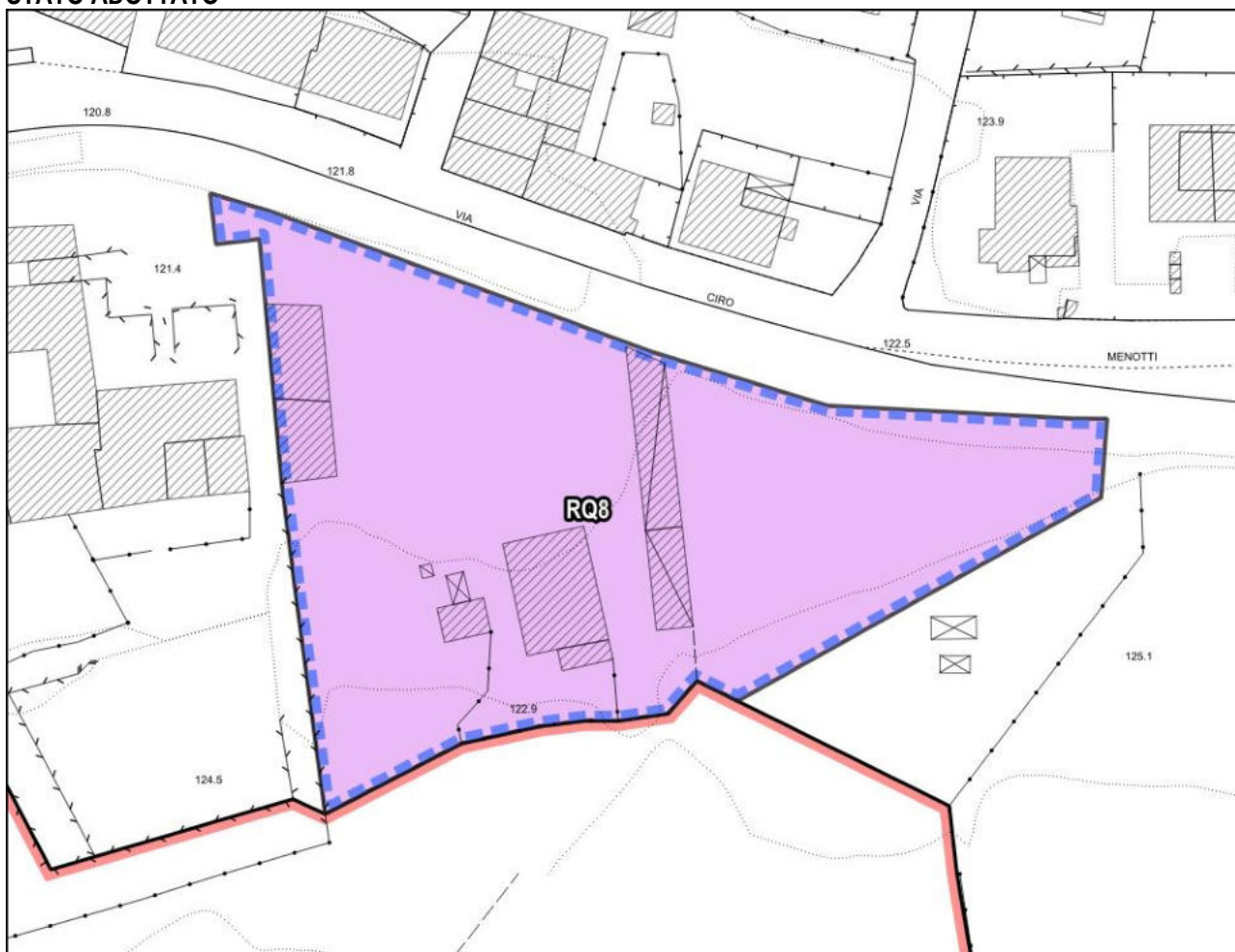
**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

**UTOE 3**

Tav. 8 - Disciplina del territorio Urbano

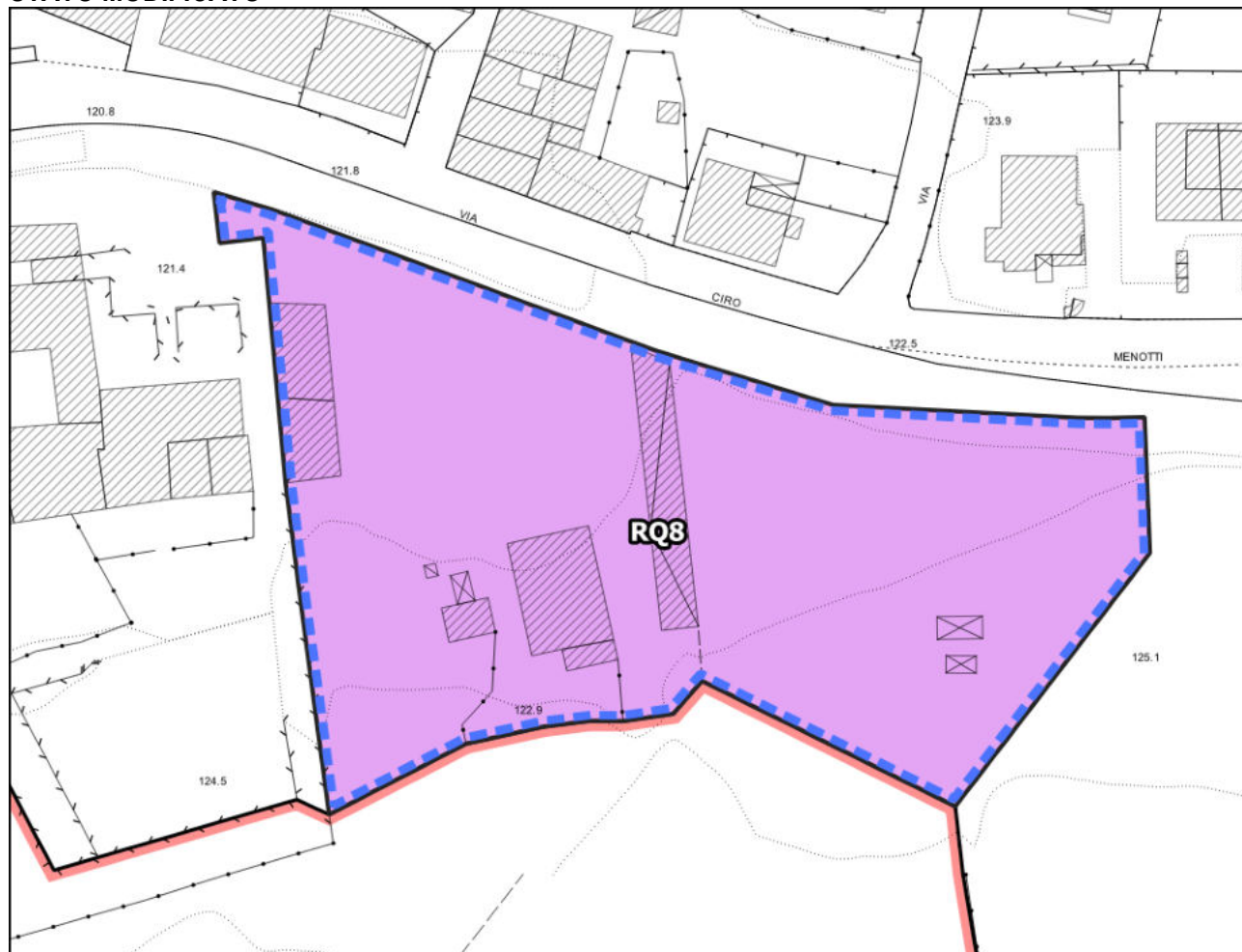
**RQ 8** Loc. Leccio – Via Ciro Menotti

**STATO ADOTTATO**



Scala 1:1.000

**STATO MODIFICATO**



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	<b>5.125</b> 6.167 <sup>103</sup> mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Pari all'esistente
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<sup>103</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.31

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.4 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione del tessuto insediativo e del margine urbano di Leccio.

L'intervento prevede la demolizione delle volumetrie esistenti e ricostruzione a parità di S.E., IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa a seguito della ricostruzione è monofamiliare e/o bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Dovrà essere posta particolare attenzione alla tutela del tessuto storico posto in adiacenza del comparto di recupero. A tal fine, i nuovi interventi dovranno essere coerenti con il tessuto sopracitato, utilizzando tipologie consone al luogo e al contesto.

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, 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.
- Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

### 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 3**

Tav. 8 - Disciplina del territorio Urbano

**RQ 9** Loc. Leccio – Fattoria Il Serraglio



Scala 1:2.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	28.330 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	3.433 mq (recupero) – Turistico-ricettivo 500 mq – Servizi
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pari all'esistente (recupero)</li> <li>• 30% (servizi)</li> </ul>
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pari all'esistente (recupero)</li> <li>• 3,5 ml (servizi)</li> </ul>
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Turistico-ricettivo alberghiero
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	1.900 mq (minimo)
<b>F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO</b>	1.000 mq (minimo)
Conferenza di copianificazione con verbale del 13.11.2019	

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.4 delle presenti NTA.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13.11.2019.

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE**

L'intervento è finalizzato al recupero e riqualificazione del complesso Fattoria Il Serraglio, in loc. Leccio.

L'intervento prevede il recupero funzionale del complesso rurale, con cambio di destinazione d'uso verso turistico-ricettivo alberghiero. È ammesso il recupero delle volumetrie esistenti, a parità di S.E., di I.C. e di altezza del fronte (H.F.).

È altresì ammessa la realizzazione di 500 mq di S.E. per servizi connessi all'attività turistica alberghiera, da realizzarsi all'interno del comparto, con I.C. 30% e H.F. 3,5 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;

**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:

- 1.900 mq (minimo) di parcheggio pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A., secondo lo schema riportato nella scheda progettuale;
- 1.000 mq (minimo) di verde pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A., secondo lo schema riportato nella scheda progettuale;
- realizzazione del passaggio carrabile che attraversa il Fosso di Leccio, finalizzato all'accesso al parcheggio pubblico di progetto da Via Giuseppe Garibaldi; la quantificazione effettiva dell'opera stradale sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.

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 all'art. 14 e 42.1.4 delle NTA.

**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, 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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'edificato di pregio circostante.

---

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

---



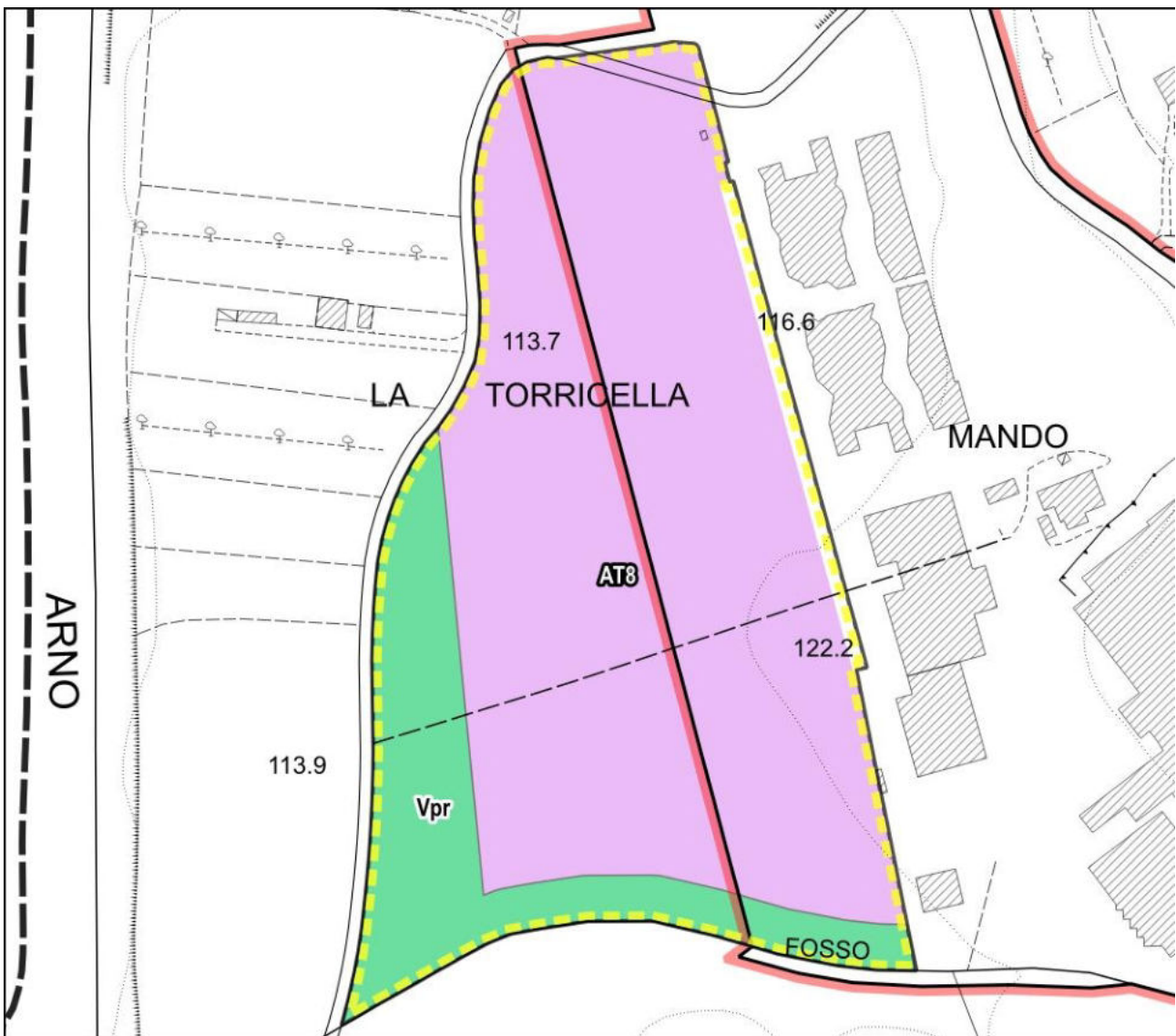
Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:3.000

**Loc. Ruota al Mandò**

**UTOE 3**

Tav. 10 - Disciplina del territorio Urbano

**AT 8** Loc. Ruota al Mandò – Via Sant’Anna di Stazzema



Scala 1:3.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	67.233 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	18.000 mq
<b>SC – SUPERFICIE COPERTA massima</b>	18.000 mq
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	10,50 ML
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Produttivo – Commerciale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	4.000 mq (minimo)
<b>F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO</b>	2.000 mq (minimo)
Conferenza di copianificazione con verbale del 13.11.2019	

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO  
D'ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.3 delle presenti NTA.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13.11.2019.

**DESCRIZIONE E  
FUNZIONI AMMESSE**

L'intervento è finalizzato al completamento de 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 – commerciale di dimensioni massime pari a 18.000 mq di SE, SC pari a 18.000 mq e altezza del fronte massima pari a 10,50 ml..

**PRESCRIZIONI ED  
INDICAZIONI  
PROGETTUALI**

Non è ammessa l'edificazione all'interno dell'area vincolata per legge ai sensi dell'art. 142, c1, lett. c), D.Lgs. 42/2004.

La nuova edificazione dovrà essere posta preferibilmente lungo Via Sant'Anna di Stazzema, così da compattare il tessuto produttivo, ridisegnare il margine urbano ed evitare dispersioni dell'edificato verso il territorio rurale.

Dovranno essere mantenuti varchi ambientali e paesaggistici da e verso il Fiume Arno. A tal fine dovranno inoltre essere previste apposite schermature vegetali e anti-rumore, con funzione di mascheramento e di filtro tra l'area produttiva e l'ambito rurale.

Al fine di garantire la tutela dell'ambito ambientale-paesaggistico del Fiume Arno e del corso d'acqua posto a sud del comparto, dovrà essere mantenuta una apposita fascia di rispetto di inedificabilità, identificata con la sigla Vpr, verso questi due elementi naturali.

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.

**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:

- 4.000 mq (minimo) di parcheggio pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A., secondo lo schema riportato nella scheda progettuale;
- 2.000 mq (minimo) di verde pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A., secondo lo schema riportato nella scheda progettuale.

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 all'art. 14 e 42.1.3 delle NTA.

**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, 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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio circostante.

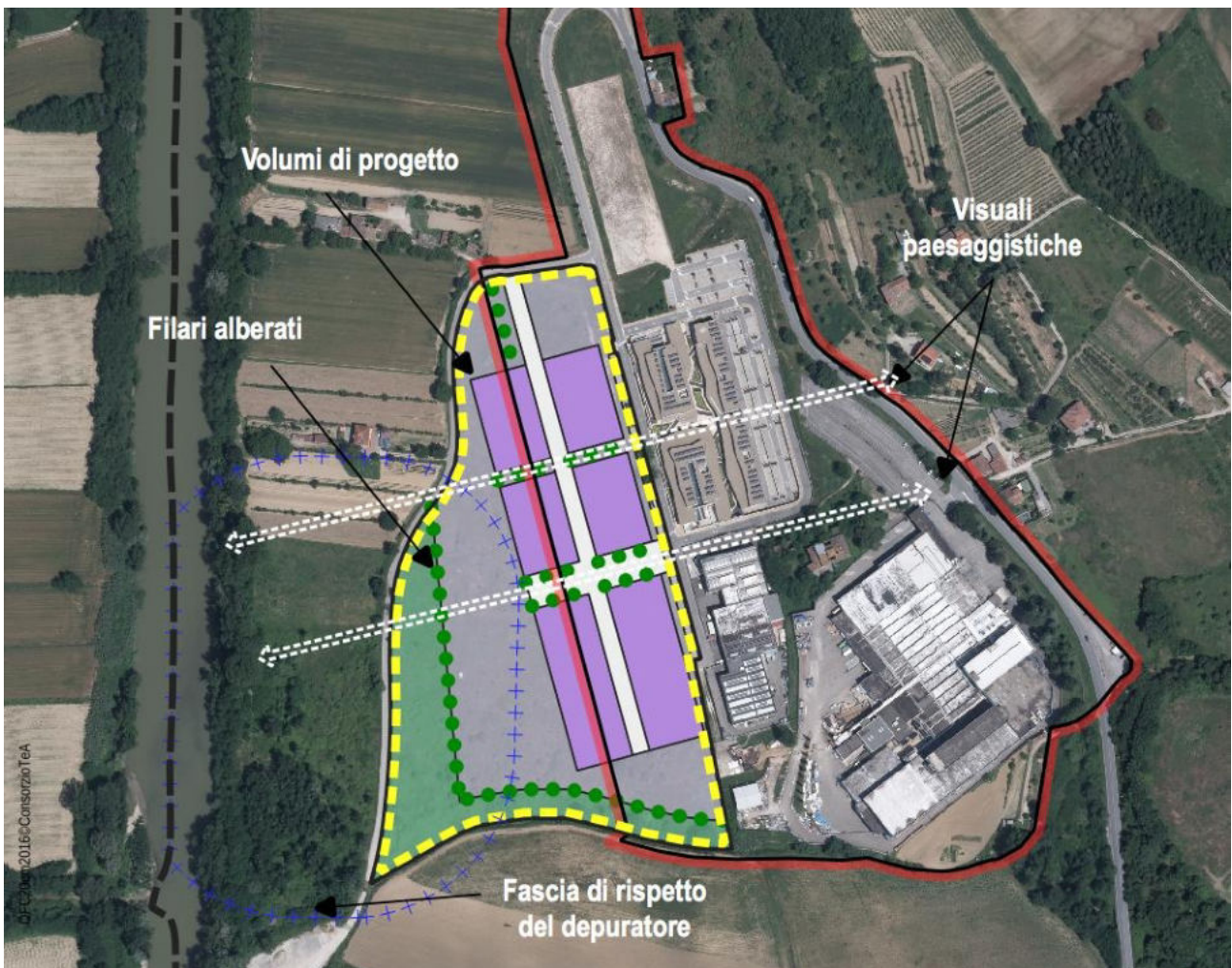
**PRESCRIZIONI PIT**

-----  
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)
-

**N.B.** Gli schemi di seguito riportati sono stati prodotti 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.



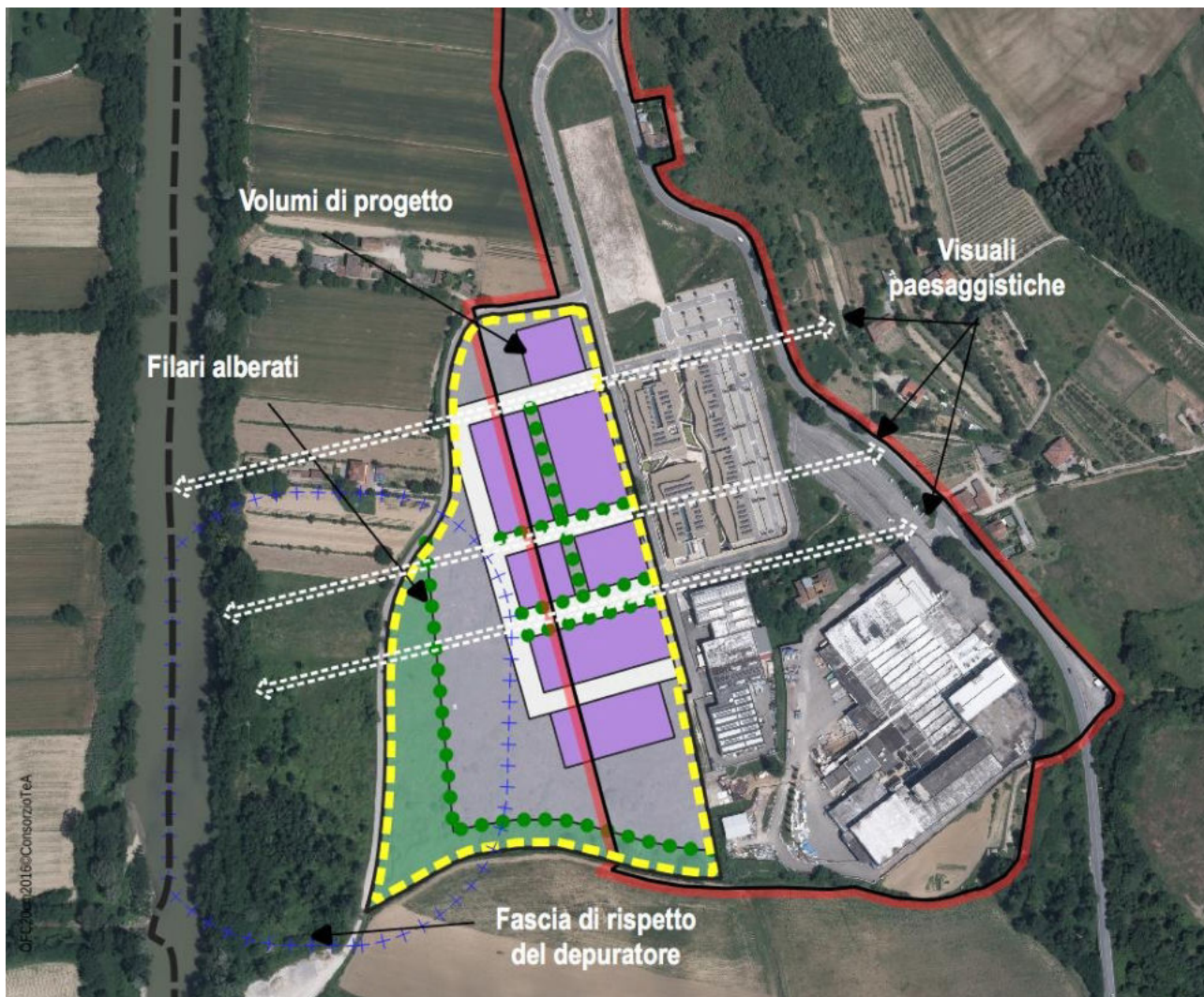
Schema analitico – Ipotesi 1



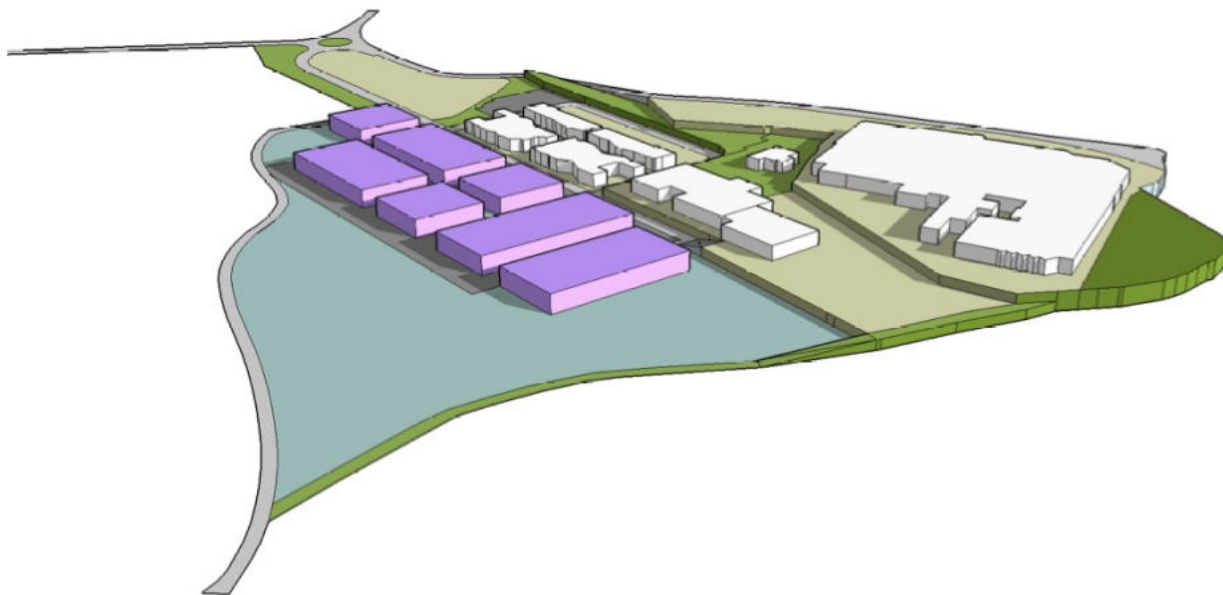
Schema analitico – **Ipotesi 1** – Vista 1



Schema analitico – **Ipotesi 1** – Vista 2



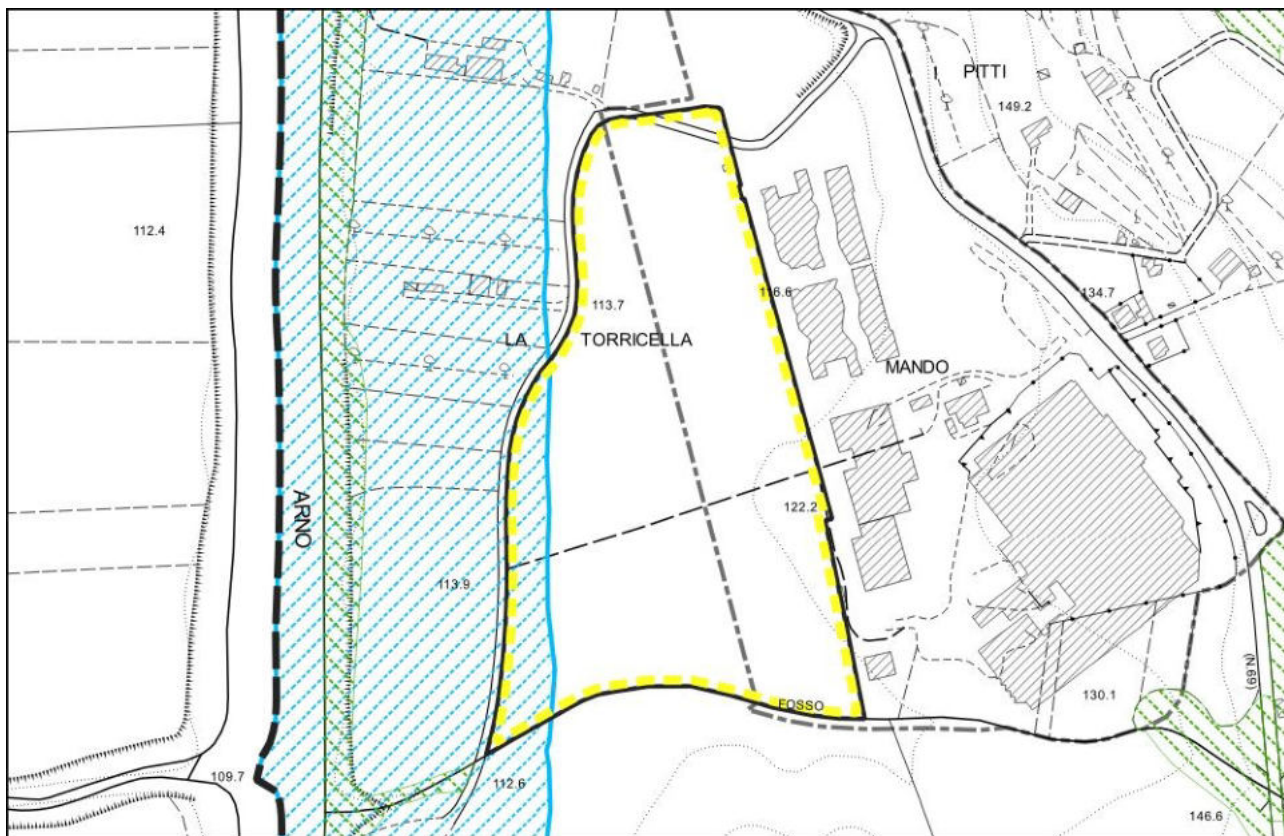
Schema analitico – Ipotesi 2



Schema analitico – **Ipotesi 2** – Vista 1



Schema analitico – **Ipotesi 2** – Vista 2



Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:5.000

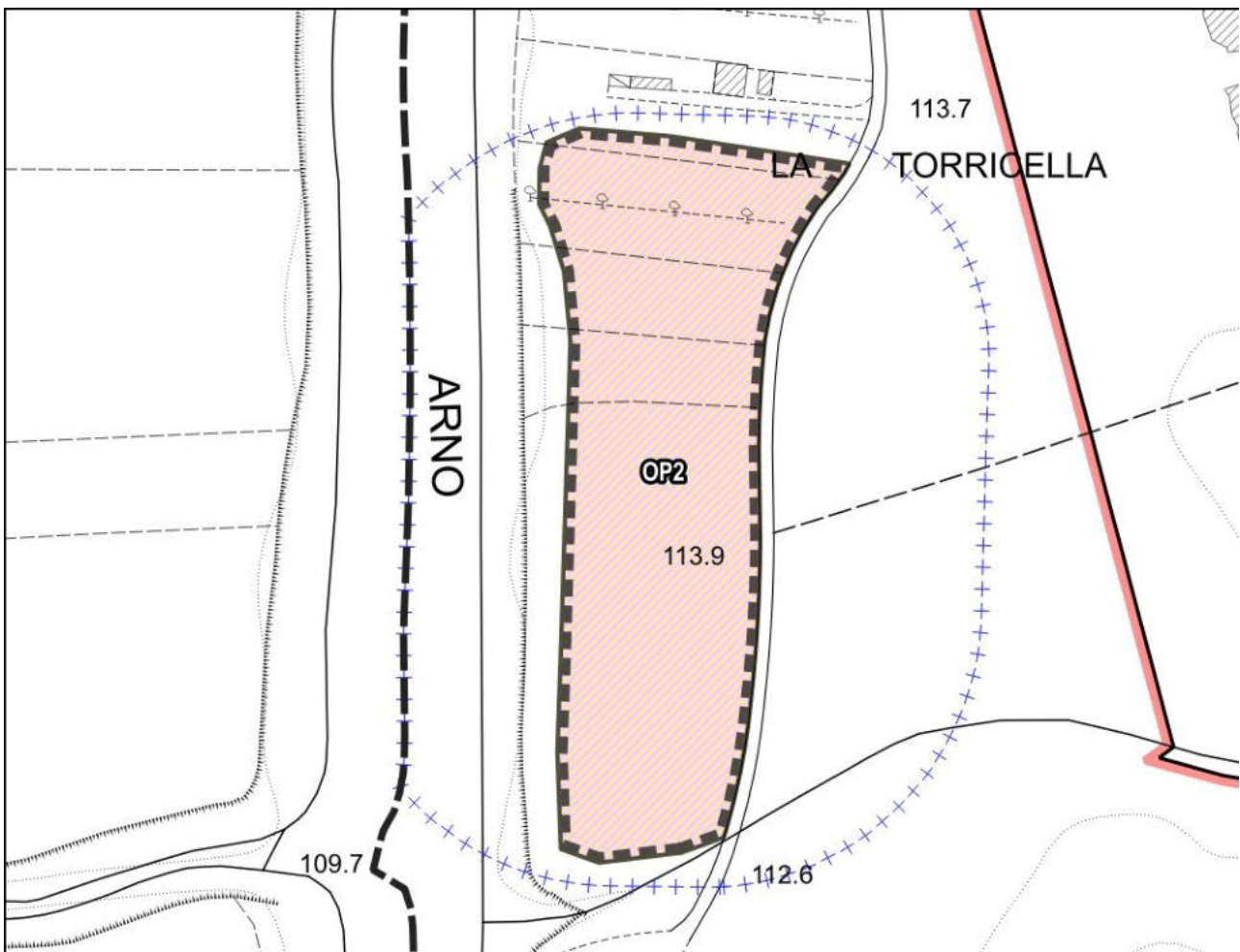


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:5.000

**UTOE 3**

Tav. 10 - Disciplina del territorio Urbano

**OP 2** Loc. Ruota al Mandò – Nuovo IDL Torricella



Scala 1:3.000

**OPERE PUBBLICHE**

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	24.955 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Da definire in sede di progetto di opera pubblica
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	Da definire in sede di progetto di opera pubblica
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	Da definire in sede di progetto di opera pubblica
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Impianto tecnologico – depuratore
Conferenza di copianificazione con verbale del 05.03.2020	

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto di Opera pubblica esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.5 delle presenti NTA.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 05.03.2020.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla realizzazione del nuovo impianto tecnologico (depuratore) denominato IDL Torricella.

Le dimensioni massime ammissibile saranno definite in sede di progetto di opera pubblica.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** L'individuazione dell'intervento dovrà essere coerente con le indicazioni di cui al comma 4 dell'art. 10 delle N.A. del PTCP della Provincia di Firenze, ed ai criteri di localizzazione e le direttive formulate al par. 2.1.5 del Titolo II dello Statuto del Territorio del medesimo PTCP.

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.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- 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.
- 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 occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'edificato di pregio 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)
-





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

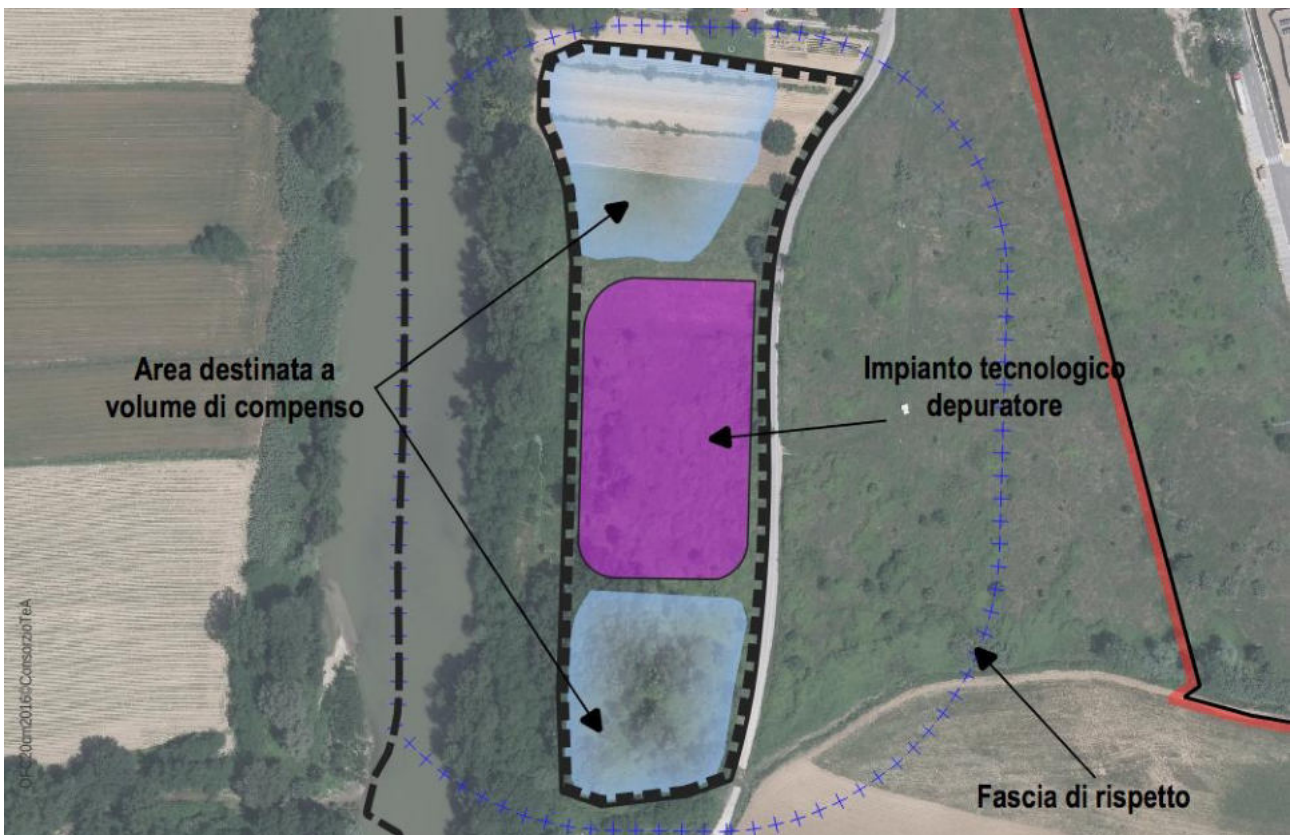


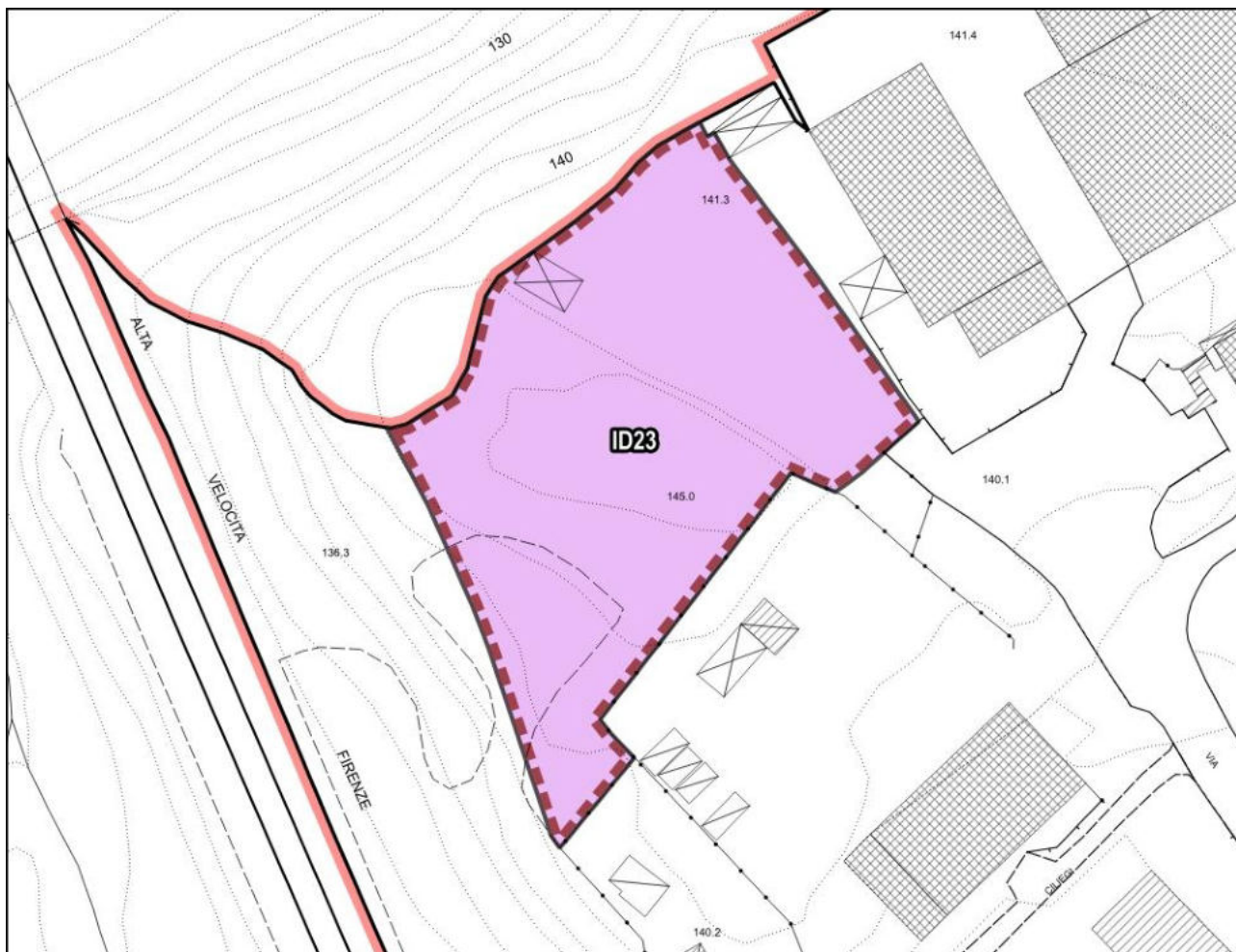
Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:3.000

**Loc. Ciliegi**

**UTOE 3**

**Tav. 13 – Disciplina del territorio Urbano**

**ID 23** Loc. Ciliegi – Via dei Ciliegi <sup>104</sup>



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	<b>3.287 mq</b>
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	<b>800 mq</b>
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	<b>50%</b>
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	<b>8,0 ML</b>
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>Produttivo – Commerciale</b>

<sup>104</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.84

**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-commerciali esistenti in loc. Ciliegi.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva – commerciale di dimensioni massime pari a 800 mq di SE, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 8,0 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 (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, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali

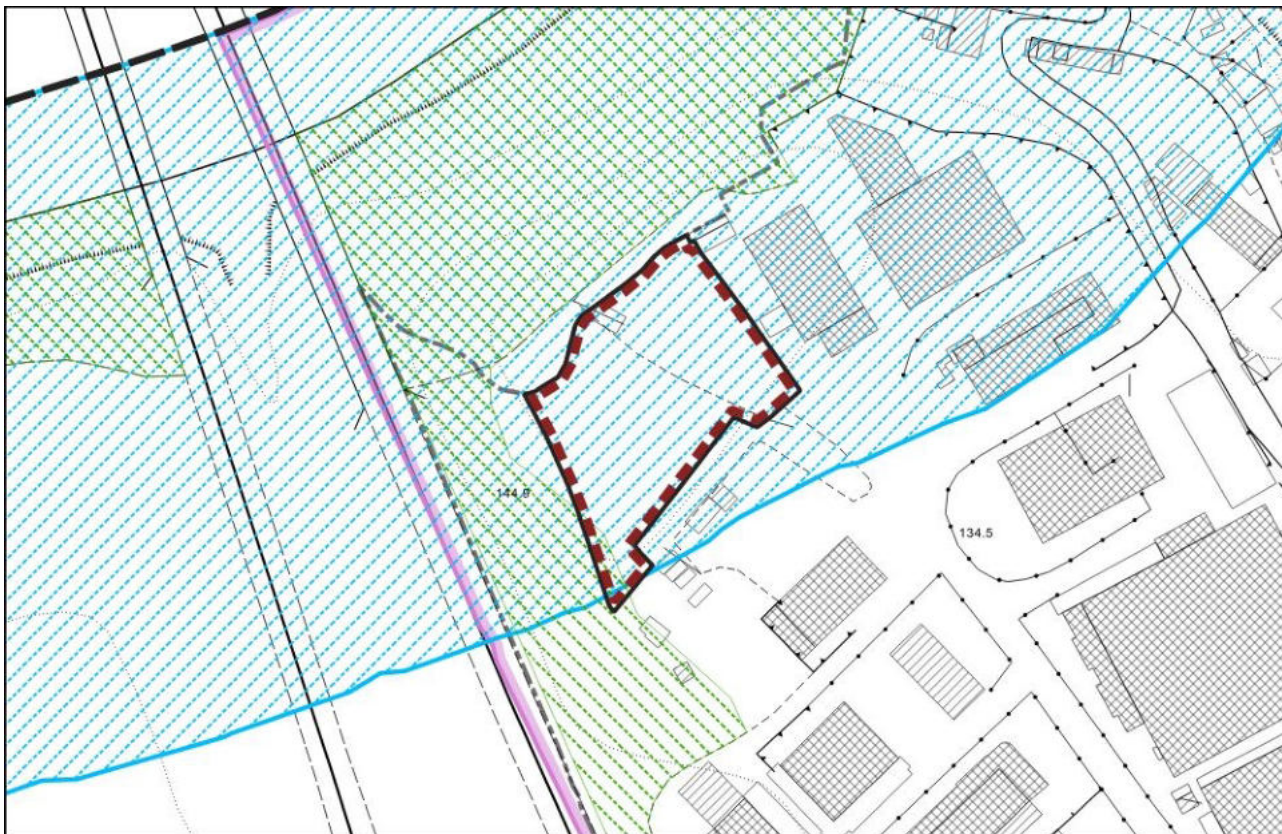
panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio circostante.

**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 (approvate 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
- 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 2016 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000**

**UTOE 3**

Tav. 13 - Disciplina del territorio Urbano

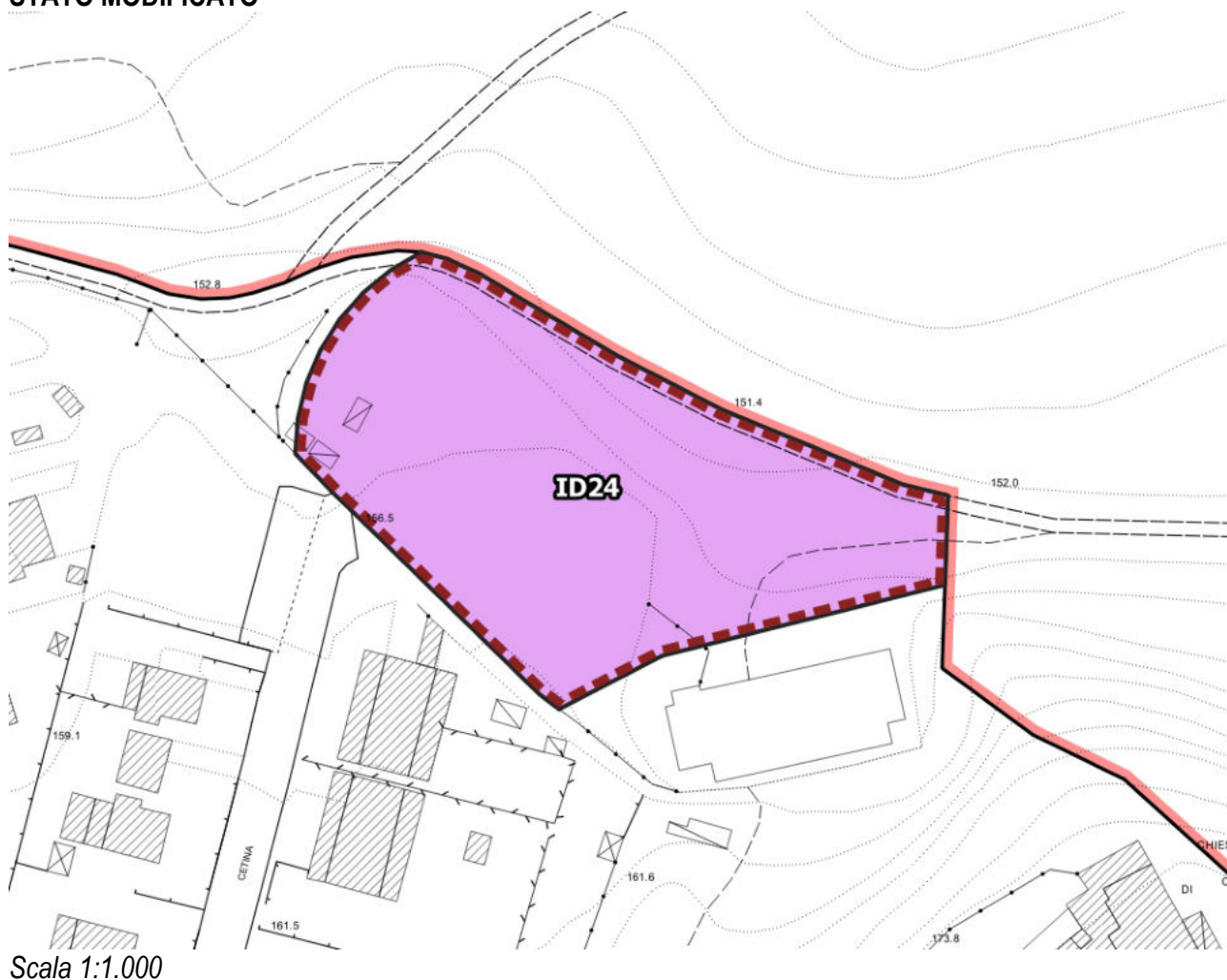
**ID 24** Loc. Ciliegi – Via di Cetina

**STATO ADOTTATO**



Scala 1:1.000

**STATO MODIFICATO**



<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	<b>2.527 3.090<sup>105</sup> mq</b>
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	345 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale

<sup>105</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.91



**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 del tessuto insediativo e del margine urbano in località Ciliegi.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 345 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 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.

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

~~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.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)~~<sup>106</sup>



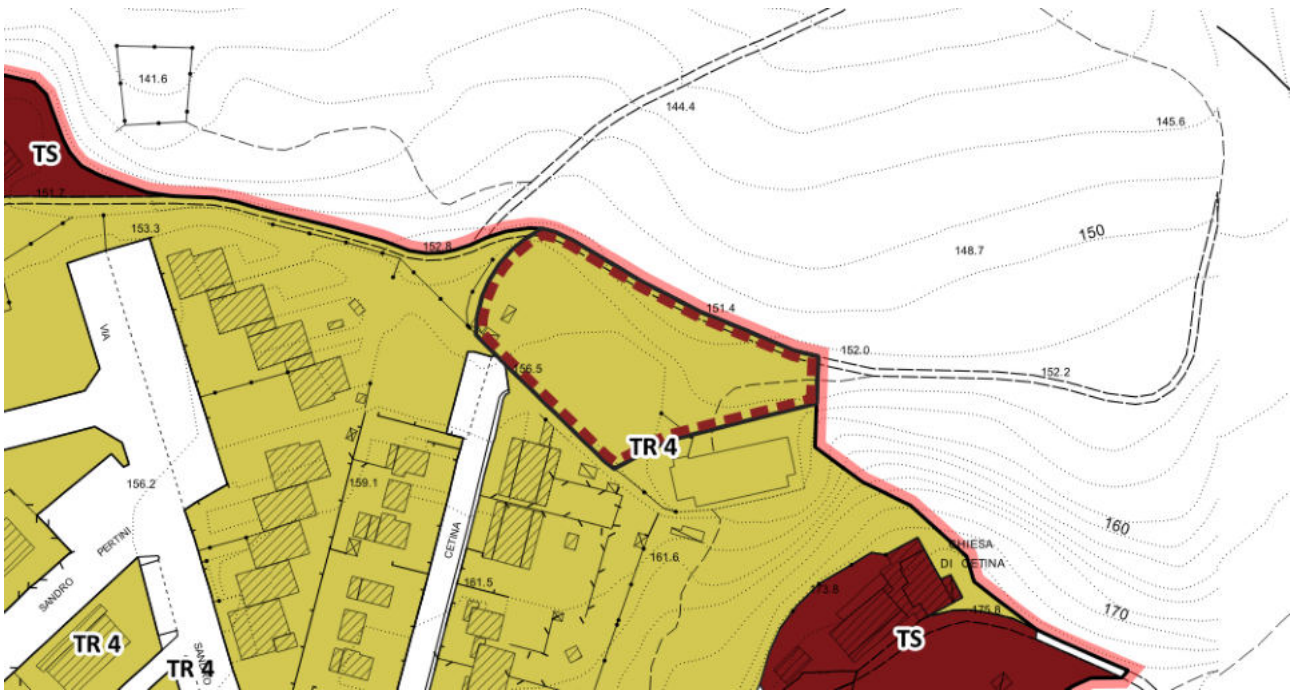
Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:1.000

---

<sup>106</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.91

## Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)



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

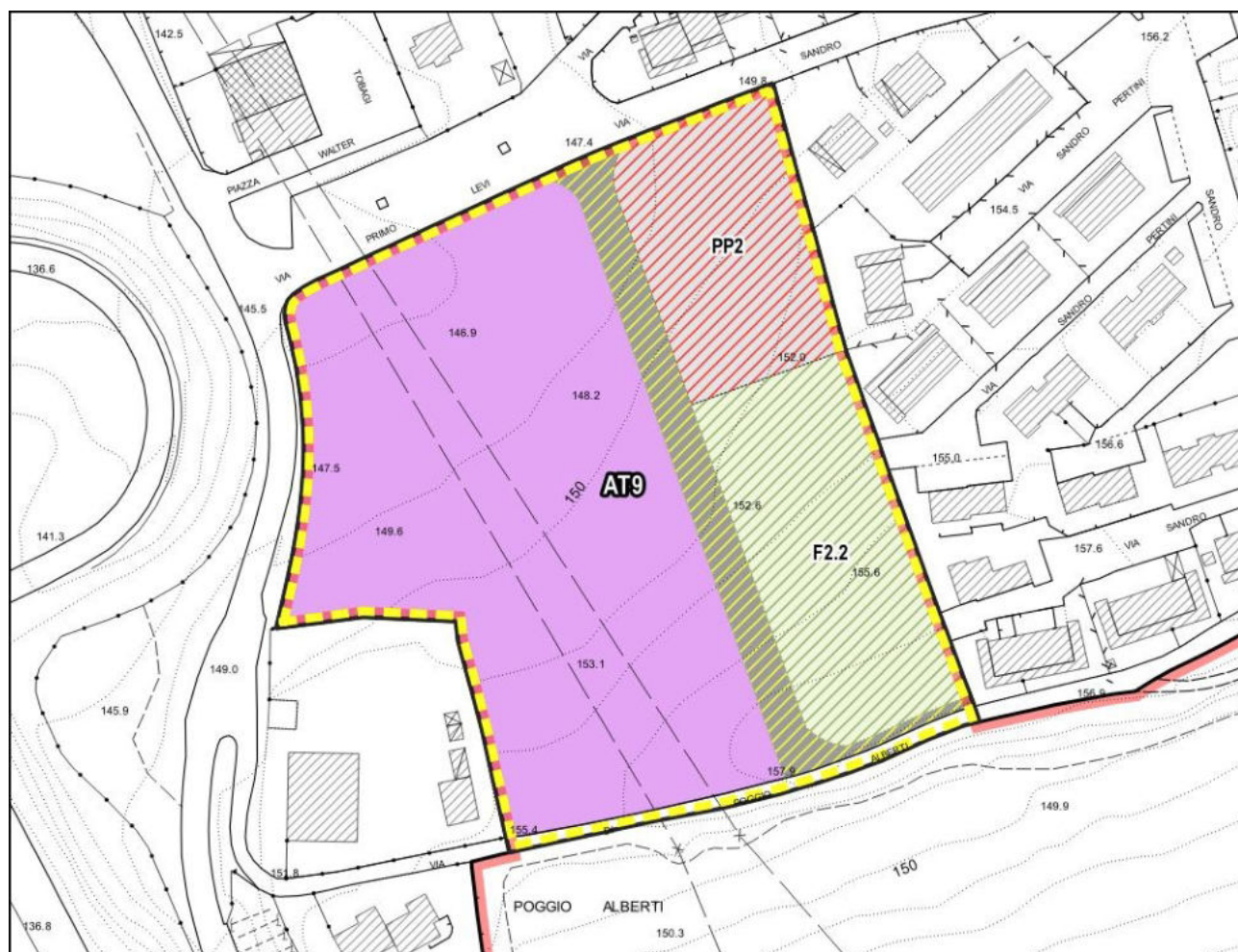


**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

**UTOE 3**

Tav. 13 - Disciplina del territorio Urbano

**AT 9** Loc. Ciliegi – Via Sandro Pertini



Scala 1:3.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	25.600 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	1.500 mq
<b>SC – SUPERFICIE COPERTA massima</b>	1.500 mq
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,50 ML
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Commerciale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	2.000 mq (minimo)
<b>F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO</b>	4.000 mq (minimo)
<b>VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO</b>	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.
Conferenza di copianificazione con verbale del 13.11.2019	

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.3 delle presenti NTA.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13.11.2019

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento e ricucitura del margine urbano in località Ciliegi, fornendo l'area di nuovi standard pubblici.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione commerciale di dimensioni massime pari a 1.500 mq di SE, SC pari a 1.500 mq e altezza del fronte massima pari a 7,50 ml..

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di 30 mt tra la nuova volumetria di progetto e il tracciato della S.R. in fase di completamento.

Dovranno essere previste apposite schermature vegetali che abbiano funzione di filtro e mascheramento tra il tessuto residenziale e la previsione commerciale oggetto di Scheda Norma.

Dovranno essere mantenuta una altezza moderata delle nuove volumetrie, coerentemente con i parametri assegnati dalla Scheda Norma, al fine di preservare eventuali con visivi da e verso l'Autostrada del Sole.

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.

**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:

- ~~4.000~~ **2.000** <sup>107</sup> mq (minimo) di parcheggio pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A., secondo lo schema riportato nella scheda progettuale;
- ~~2.000~~ **4.000** <sup>108</sup> mq (minimo) di verde pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A., secondo lo schema riportato nella scheda progettuale;
- realizzazione del tratto di viabilità pubblica di collegamento tra la nuova rotonda di previsione e Via di Poggio Alberti, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,5 ml. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione;

---

<sup>107</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.90

<sup>108</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.90

- sistemazione e ampliamento di Via di Poggio Alberti (per la parte ricadente all'interno del comparto), con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,5 ml. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.

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 all'art. 14 e 42.1.3 delle NTA.

---

**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, 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**

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:
-

## Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

---

-----  
D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967 – Zone ai lati dell'Autostrada del Sole  
-----

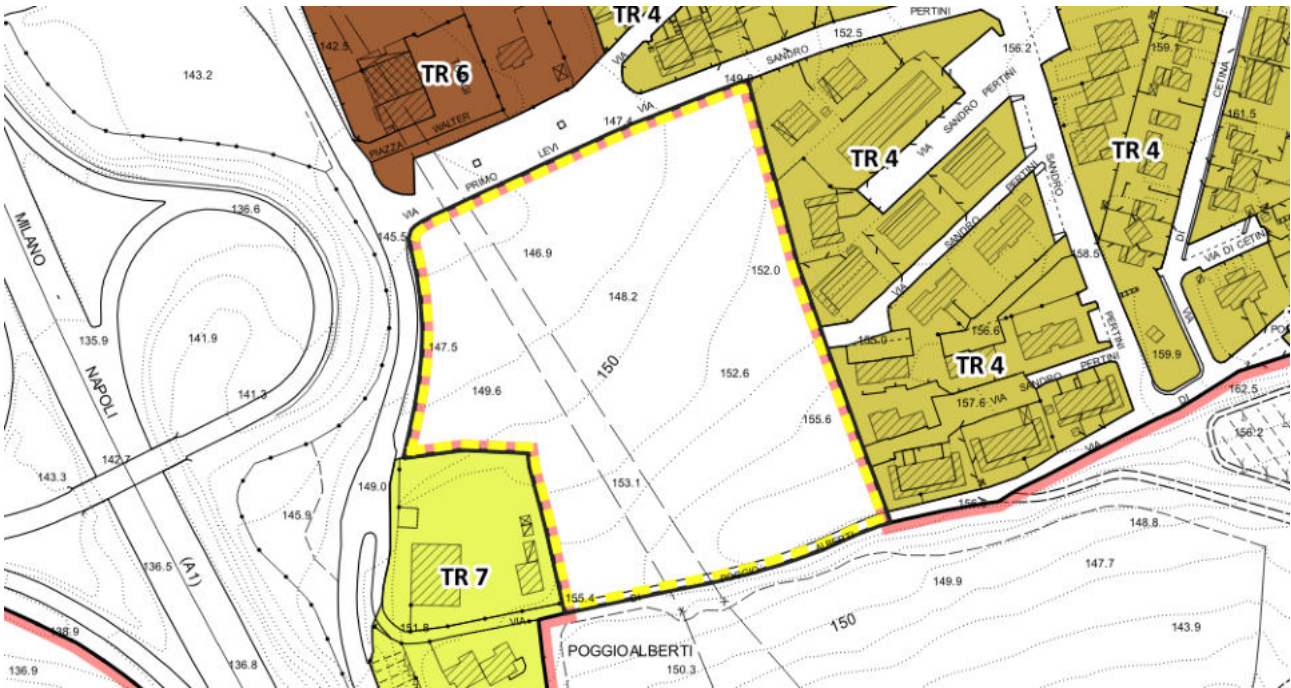


Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:2.000

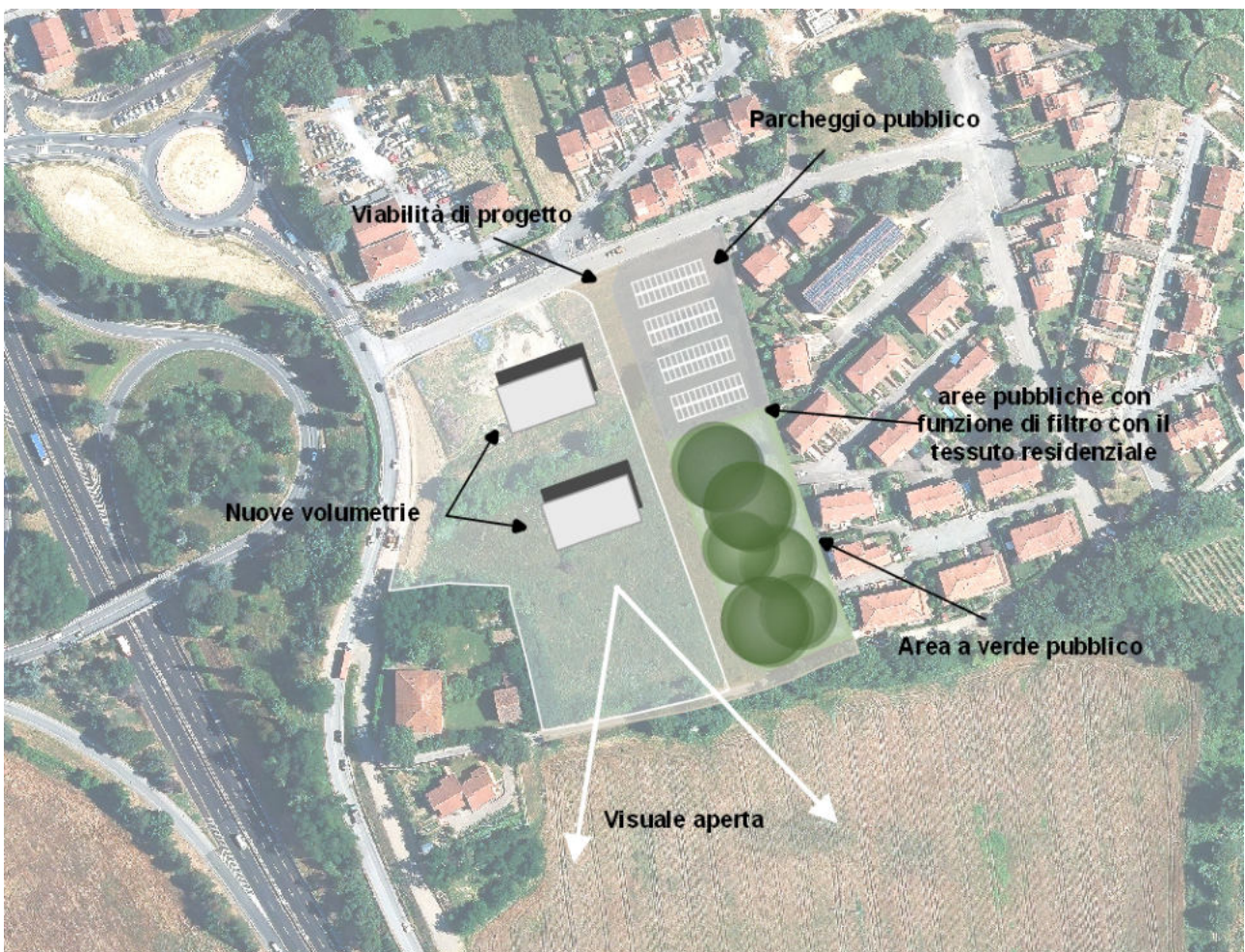


Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:3.000





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



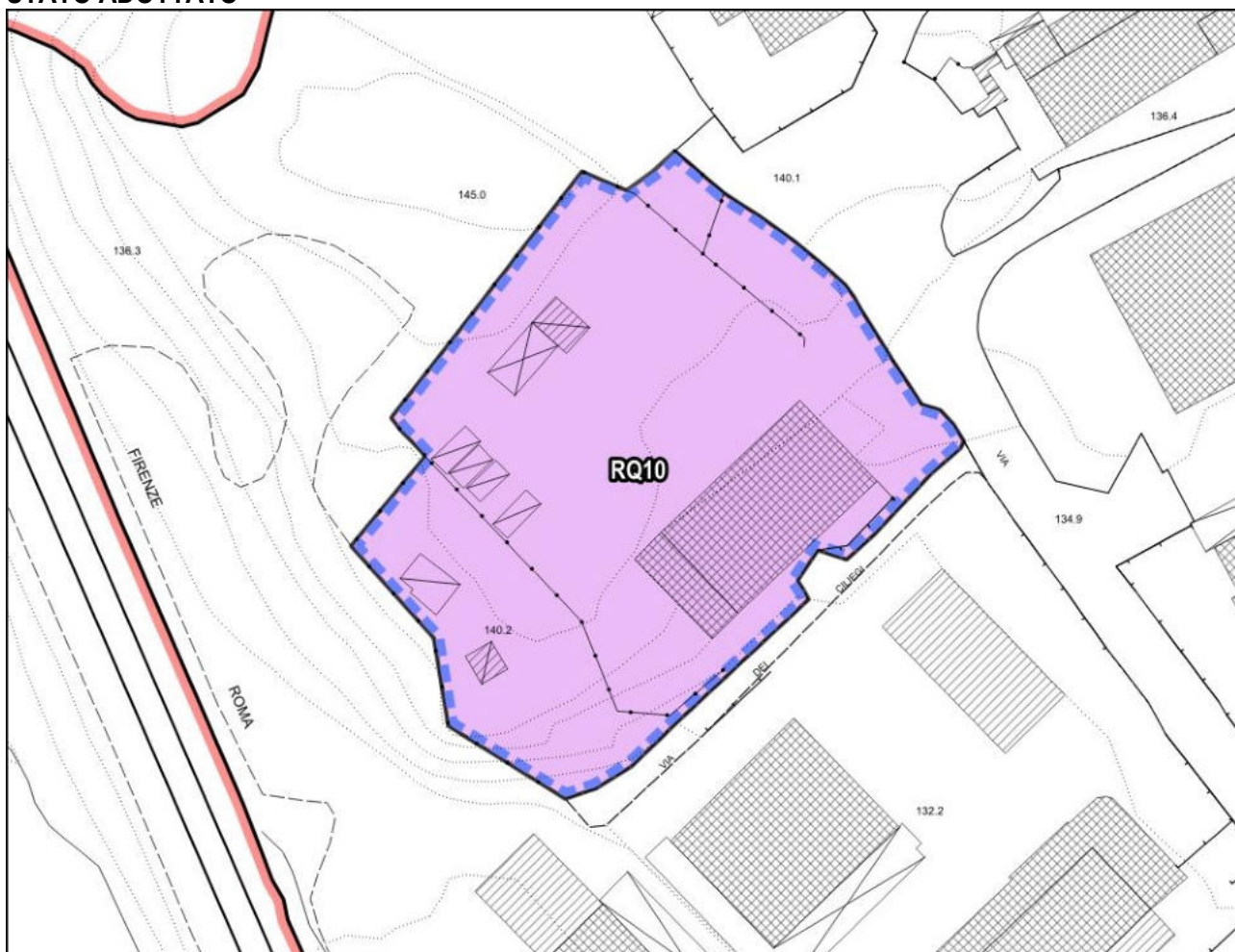
**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

**UTOE 3**

Tav. 13 - Disciplina del territorio Urbano

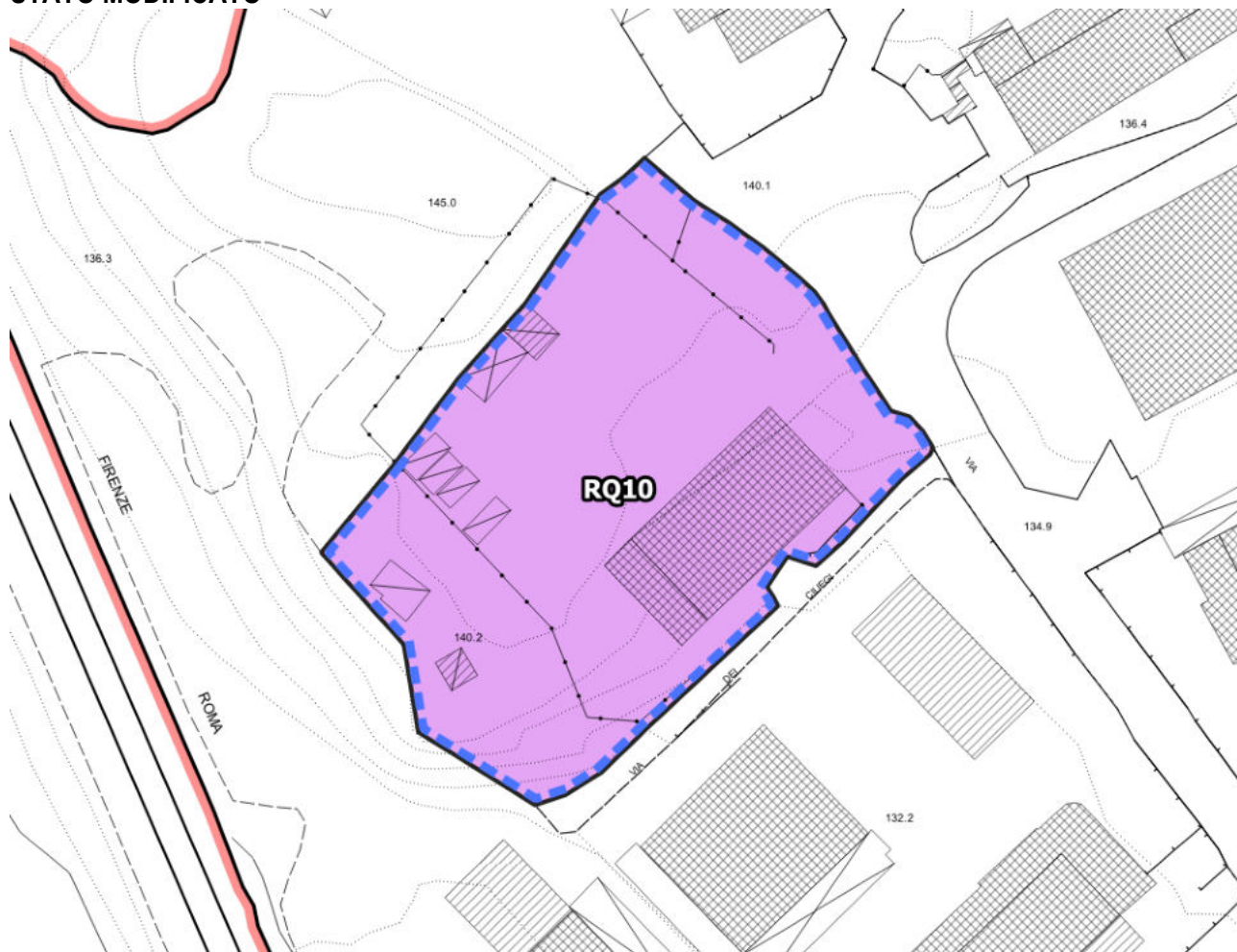
**RQ 10** Loc. Ciliegi – Via dei Ciliegi

**STATO ADOTTATO**



Scala 1:1.000

**STATO MODIFICATO**



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	<b>4.245</b> 3.932 <sup>109</sup> mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Pari all'esistente
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pari all'esistente</li> <li>• 50% in caso di demolizione e ricostruzione</li> </ul>
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	Pari all'esistente
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Produttivo – Commerciale

<sup>109</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 84

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.4 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione del tessuto produttivo-commerciale della località Ciliegi.

L'intervento prevede il recupero della volumetria esistente a parità di S.E., I.C. e H.F. a destinazione produttiva e/o commerciale. È altresì ammessa la demolizione e ricostruzione delle volumetrie; in tal caso l'I.C. massimo è pari a 50%.

---

**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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio circostante.

- Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

**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 II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:  
D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967 – Zone ai lati dell’Autostrada del Sole
  - 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)
-



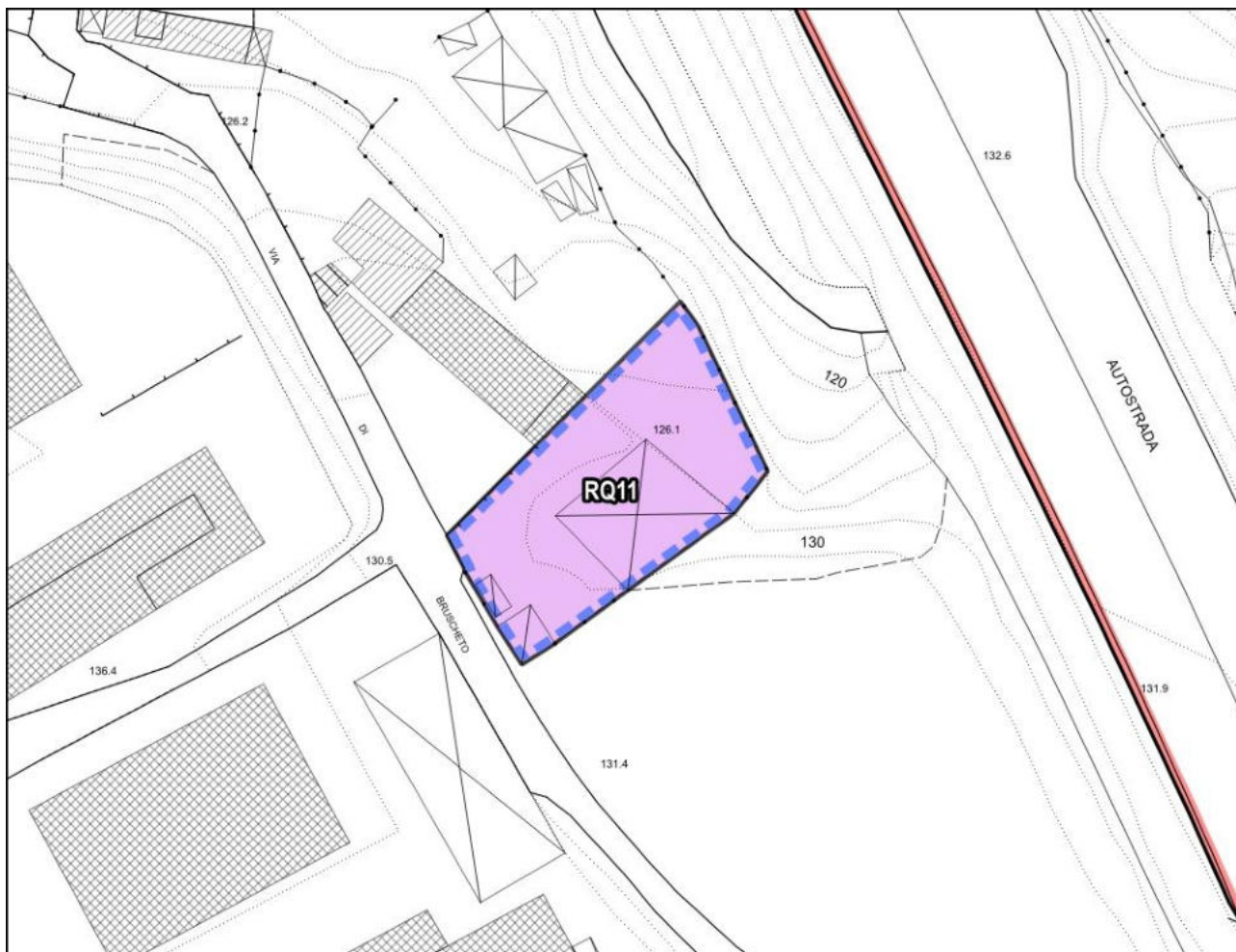
Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:2.000



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

**UTOE 3**      Tav. 13 - Disciplina del territorio Urbano

**RQ 11** Loc. Ciliegi – Via dei Ciliegi



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	1.058 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Pari all'esistente
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	Pari all'esistente
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,0 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Produttivo – Commerciale

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.4 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione del tessuto produttivo-commerciale della località Ciliegi.

L'intervento prevede la demolizione e ricostruzione della volumetria esistente a parità di S.E., I.C. e con H.F. massima di 7,0 ml, a destinazione produttiva e/o commerciale.

---

**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 occultandole e sovrapponendosi in modo
-



-----  
incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio circostante.

- Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.
- 

**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 II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:  
D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967 – Zone ai lati dell'Autostrada del Sole
-



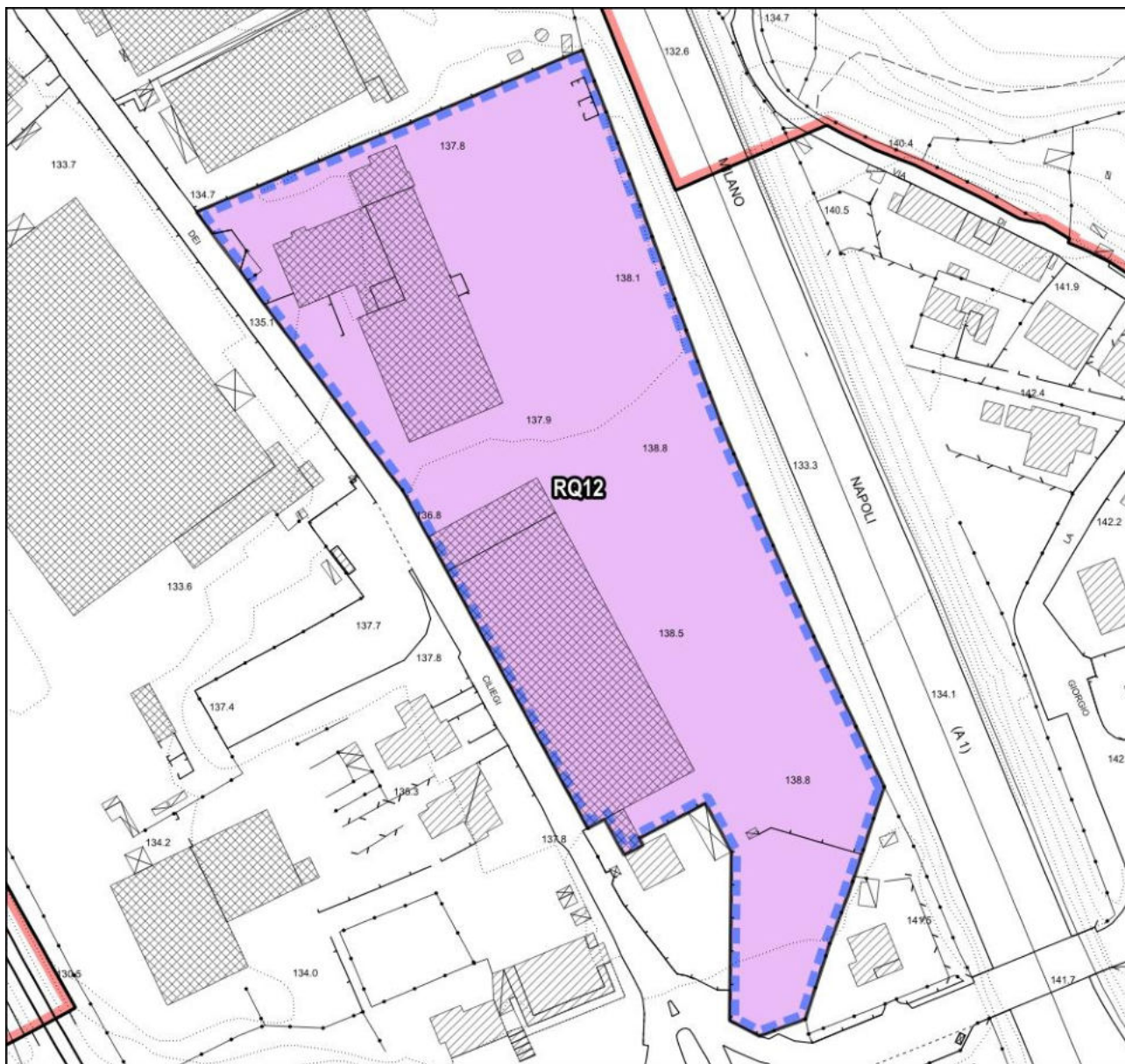
Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:3.000



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

**UTOE 3**      Tav. 13 - Disciplina del territorio Urbano

**RQ 12** Loc. Ciliegi – Via dei Ciliegi



Scala 1:2.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	25.283 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Pari all'esistente
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	Pari all'esistente
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	Pari all'esistente
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Commerciale

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.4 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione del tessuto produttivo-commerciale della località Ciliegi.

L'intervento prevede il recupero delle volumetrie esistenti a parità di S.E., I.C. e H.F. a destinazione commerciale. È ammessa la demolizione e ricostruzione delle volumetrie pur mantenendo invariati i parametri edilizi esistenti precedentemente alla demolizione.

---

**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 occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio circostante.

- Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

-----  
**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 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

**UTOE 1**

Tav. 1 Sud - Disciplina del territorio Rurale

**OP 7 Loc. Ciliegi – Via di Bruschetto <sup>110</sup>**



Scala 1:1.000

<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	1.450 mq da definirsi con approfondimenti in sede di Progetto di Opera pubblica
<b>F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO</b>	330 mq da definirsi con approfondimenti in sede di Progetto di Opera pubblica
Conferenza di copianificazione con verbale del 18.05.2021	

<sup>110</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.104BIS

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto di Opera pubblica esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.5 delle presenti NTA.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 18.05.2021.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla realizzazione del nuovo parcheggio pubblico a servizio della località e di verde pubblico di raccordo con i campi sportivi esistenti.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Dovrà essere integrata la vegetazione posta nei bordi di contatto con il territorio rurale, in modo da garantire una fascia di filtro tra l'intervento e l'ambito rurale.

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

L'area a parcheggio dovrà essere realizzata con tecniche di ingegneria ambientale, prediligendo materiali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, utilizzando anche piantumazioni e essenze autoctone.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- 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 devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale.

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree nel rispetto degli eventuali elementi caratterizzanti l'area (terrazzamenti e ciglionamenti) 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 di pregio circostante.

L'eventuale riduzione delle alberature di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

---

**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 II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967 – Zone ai lati dell'Autostrada del Sole
-



- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.  
Capo III – Aree tutelate per legge:  
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: Geoscopia Toscana) - Scala 1:2.000

**Loc. Prulli**

**UTOE 3**

Tav. 17 - Disciplina del territorio Urbano

**ID 25** Loc. Piani della Rugginosa



Scala 1:2.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	17.070 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	4.500 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	50%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,5 ML
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Produttivo – Artigianale

**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 zona produttiva in località Piani della Rugginosa.

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..

---

**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 occultandole e sovrapponendosi in modo
-

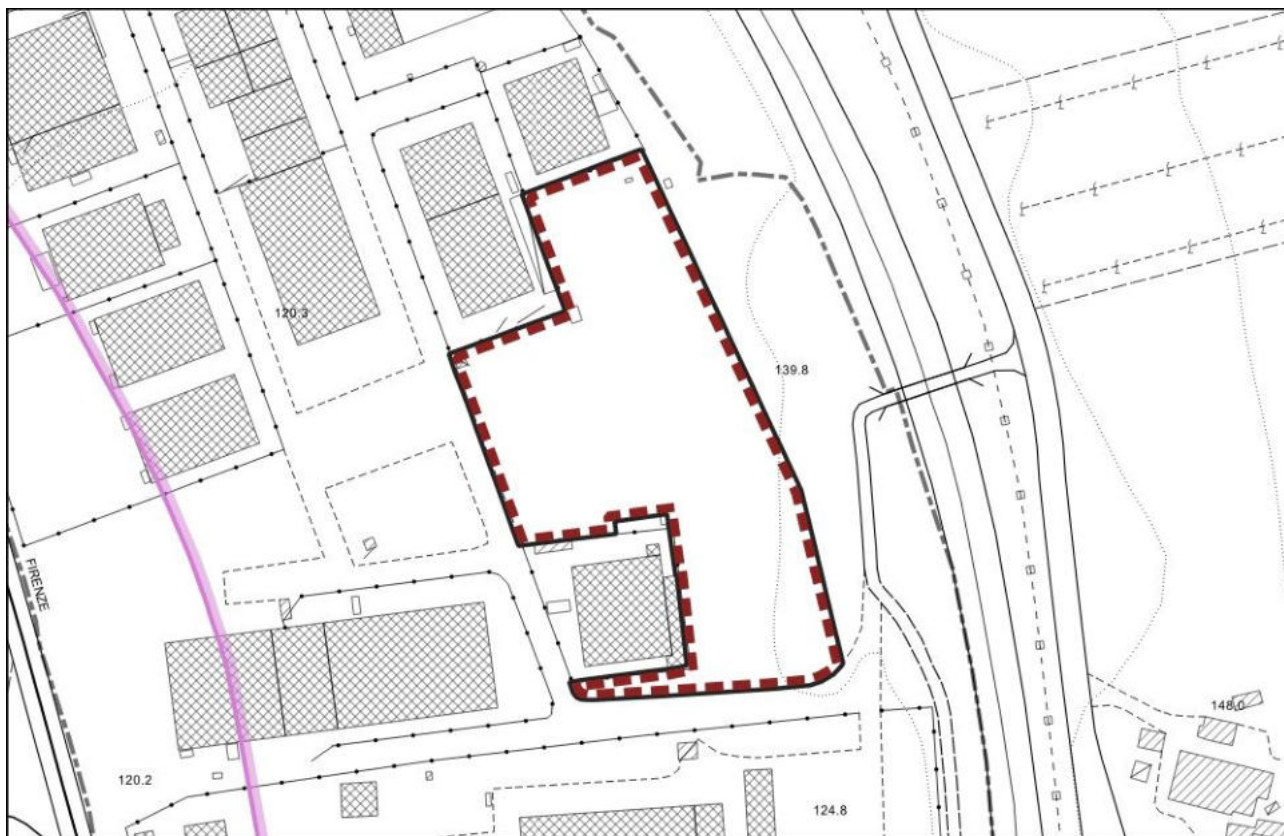
-----  
incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio circostante.  
-----

**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 1:3.000



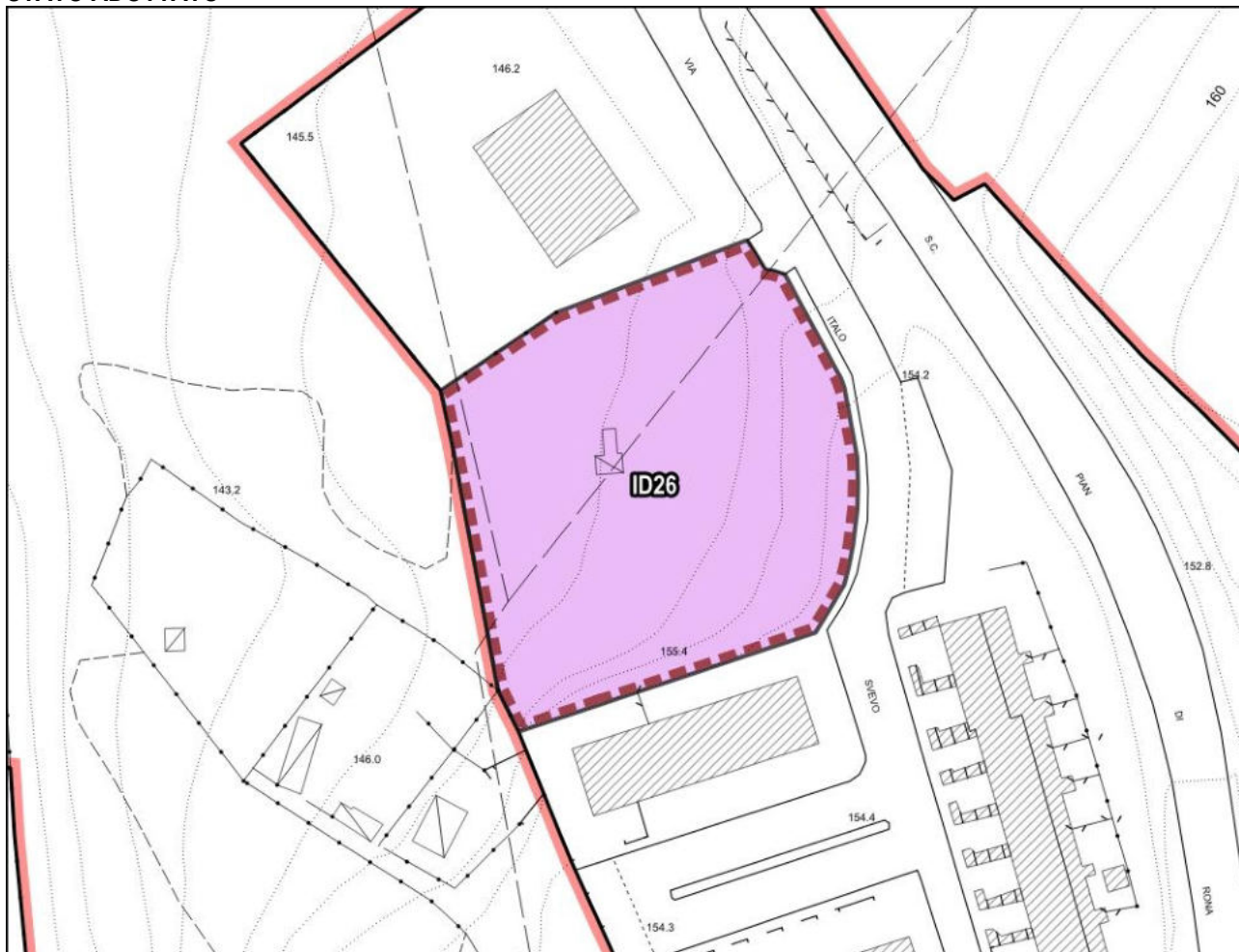
Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:3.000

**UTOE 3**

Tav. 17 - Disciplina del territorio Urbano

**ID 26** Loc. Prulli – Via Italo Svevo

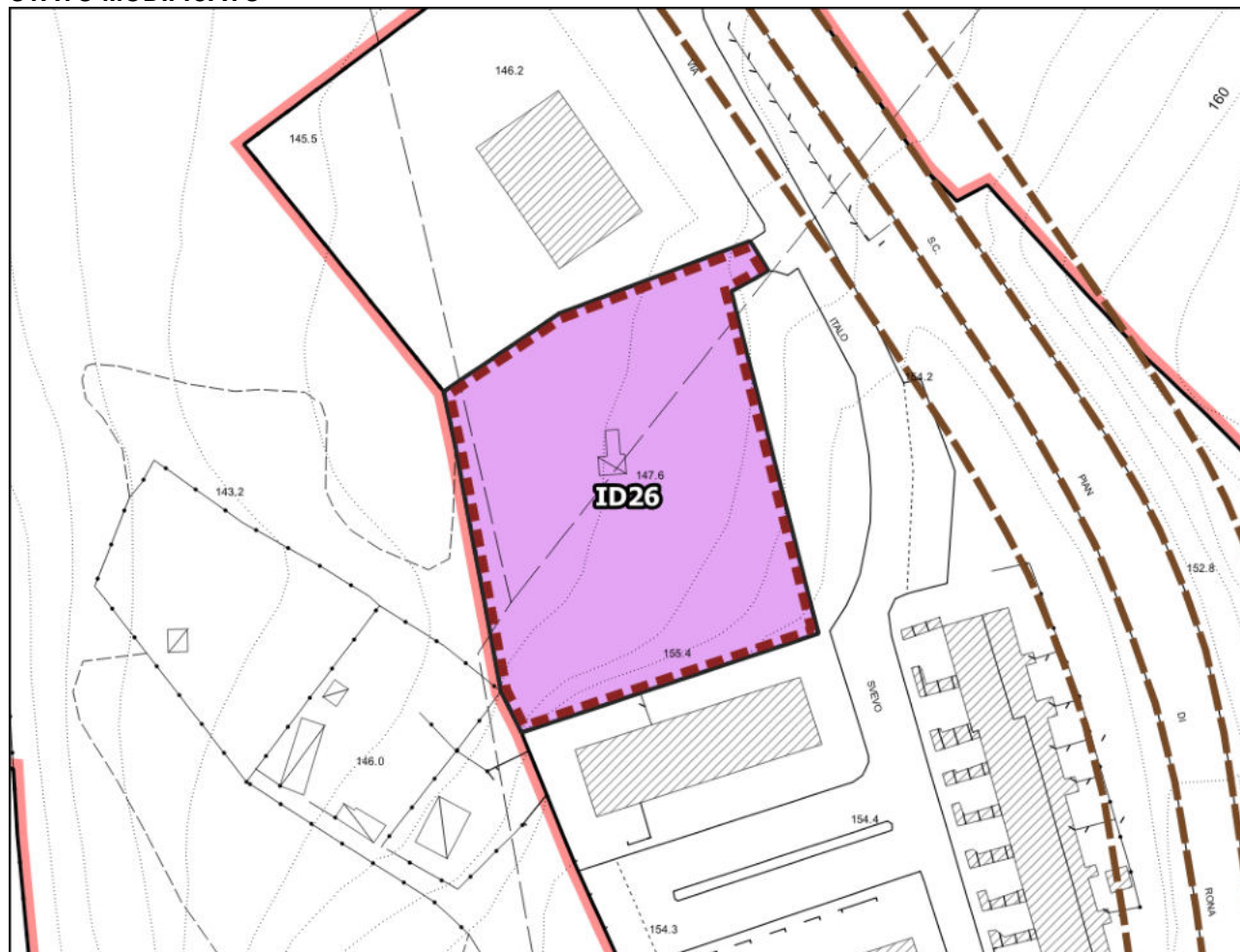
**STATO ADOTTATO**



Scala 1:1.000



**STATO MODIFICATO**



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	<b>2.700</b> 2.253 <sup>111</sup> mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	345 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<sup>111</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.63

**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 del tessuto insediativo della località Prulli.  
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 345 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 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 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
  - Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.  
Capo III – Aree tutelate per legge:  
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

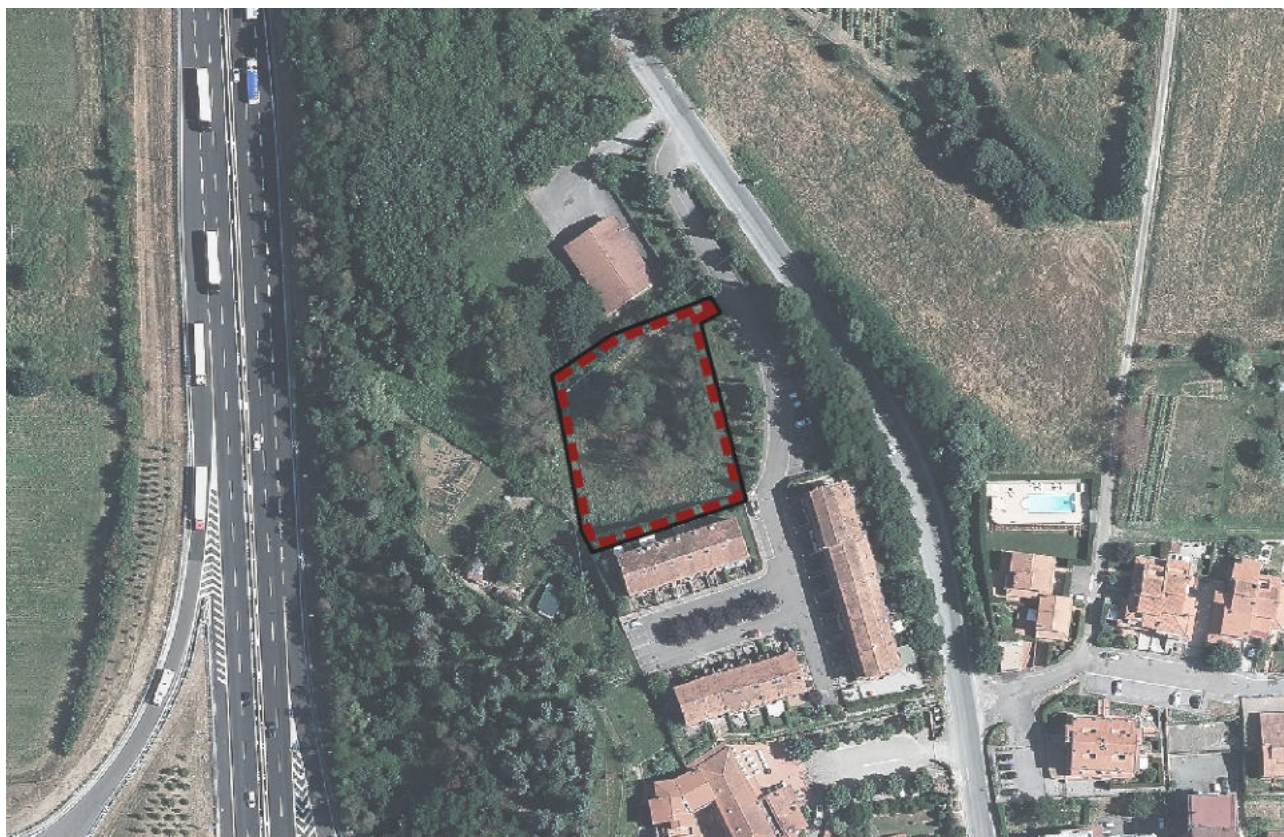


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

## Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

---

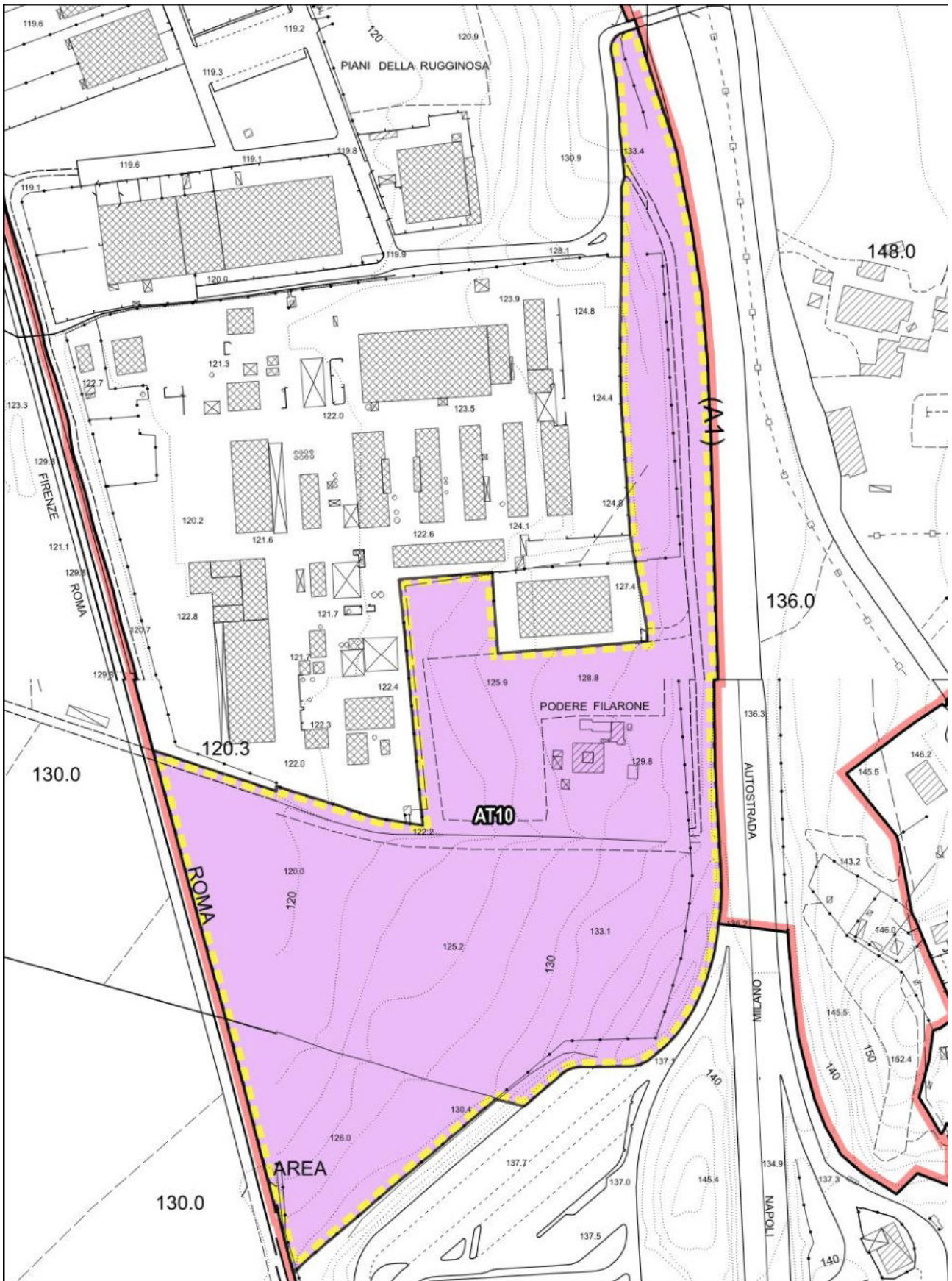
<b>UTOE 3</b>	Tav. 17 - Disciplina del territorio Urbano
<b>AT 10</b> Loc. Ciliegi – Via Sandro Pertini Loc. Piani della Rugginosa <sup>112</sup>	

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	76.798 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	14.000 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	50%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,50 ML
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Produttivo
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	4.000 mq (minimo)
<b>F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO</b>	4.000 mq (minimo)
<b>VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO</b>	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.

---

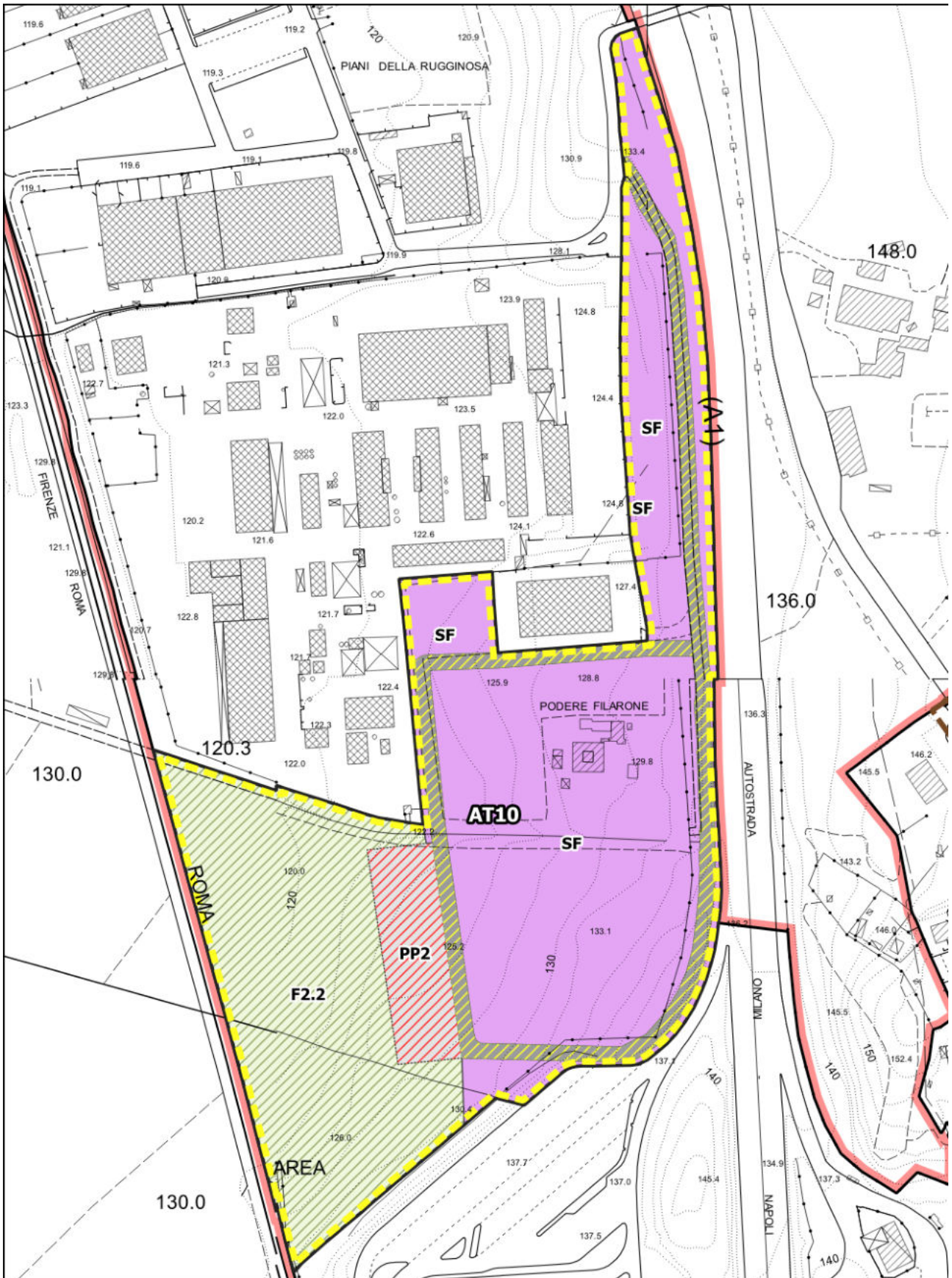
<sup>112</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

STATO ADOTTATO



Scala 1:3.000

STATO MODIFICATO



Scala 1:3.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.3 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla ricucitura e completamento della zona produttiva in località Piani della Rugginosa.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva di dimensioni massime pari a 14.000 mq di SE, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 7,50 ml..

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** È ammessa la demolizione delle volumetrie esistenti all'interno del comparto le quali hanno perso la loro funzione storico-testimoniale non avendo più legami con il contesto agricolo circostante.

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.

---

**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:

- 4.000 mq (minimo) di parcheggio pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A., secondo lo schema riportato nella scheda progettuale;
- 4.000 mq (minimo) di verde pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A., secondo lo schema riportato nella scheda progettuale;
- realizzazione di nuova viabilità pubblica di accesso ai lotti, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,5 ml. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.

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 all'art. 14 e 42.1.3 delle NTA.

---

**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.
- 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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio circostante.

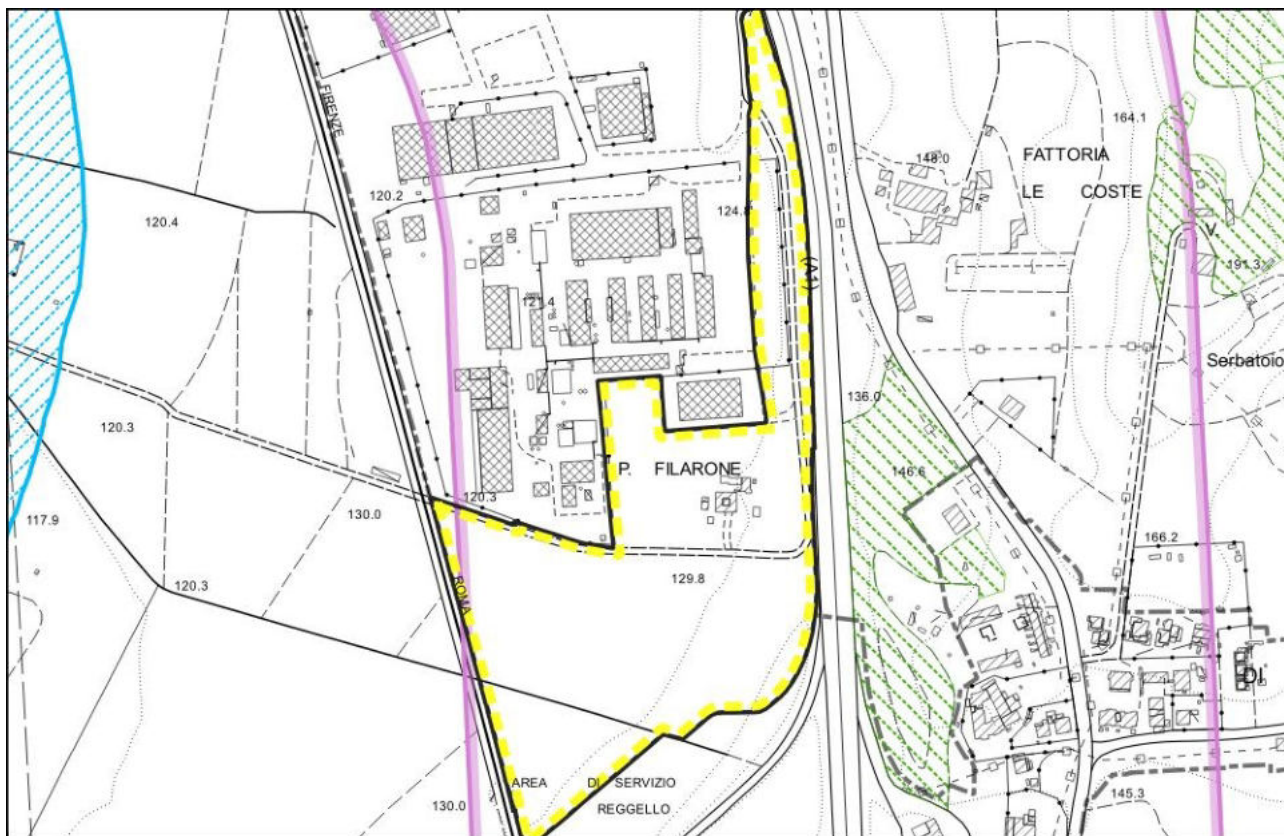
---

**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:

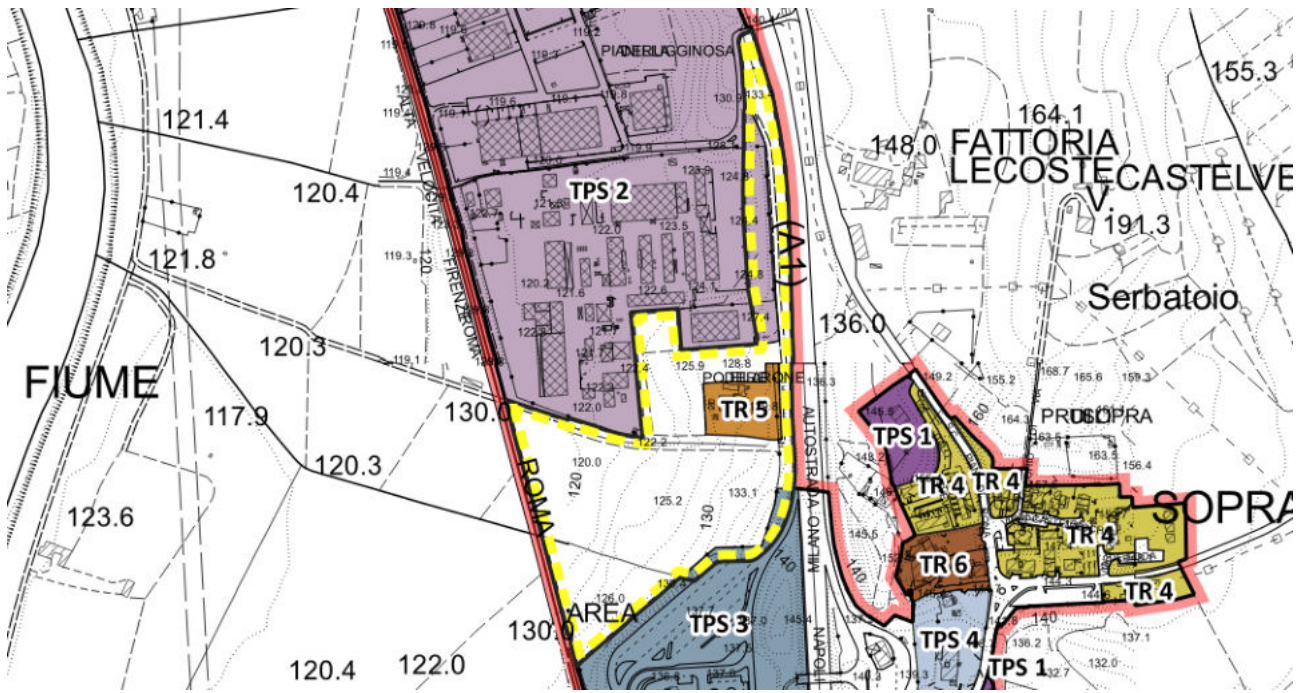
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967 – Zone ai lati dell'Autostrada del Sole
-



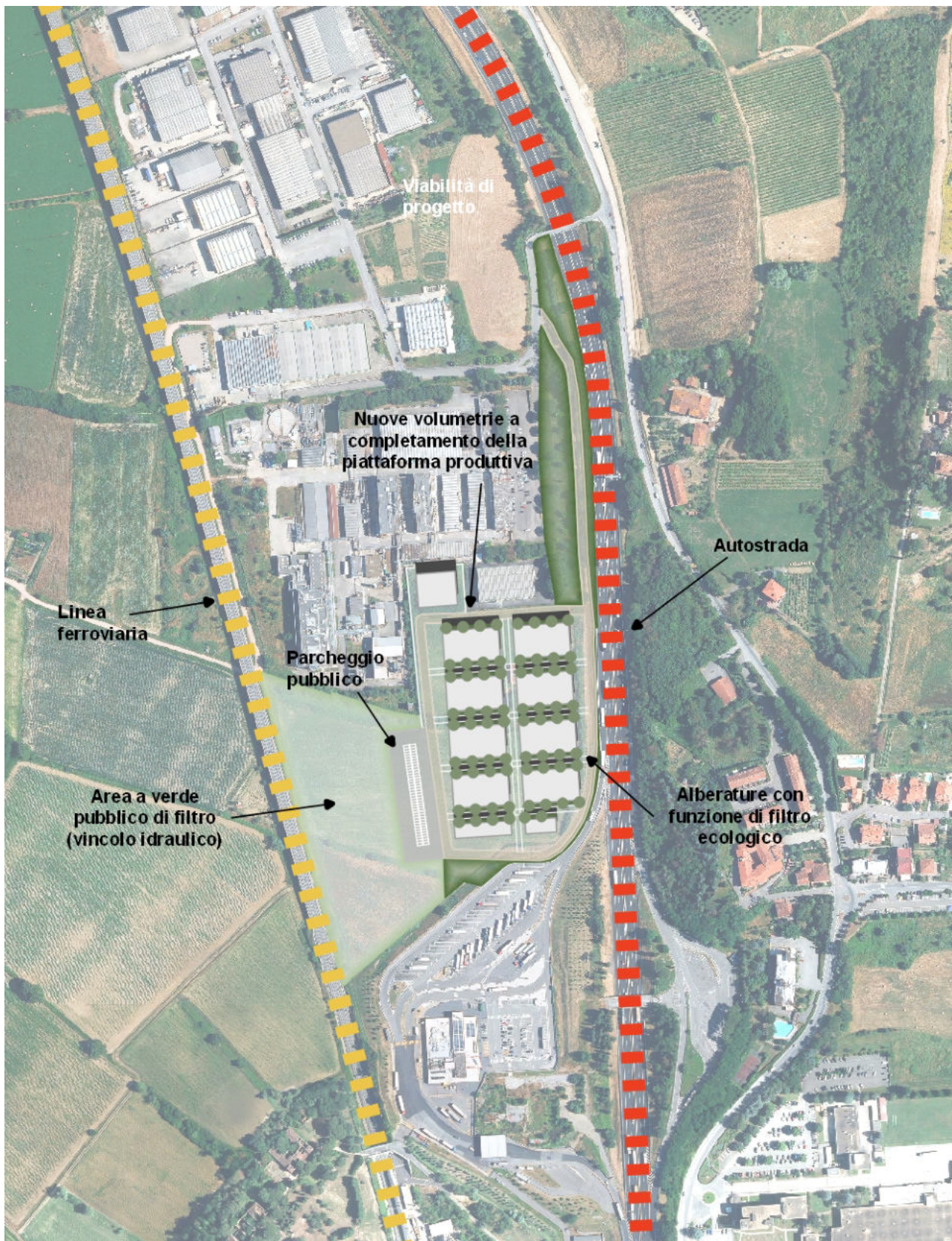
Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:6.000



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:6.000



Invariante III - Morfotipi Insediativi - PIT-PPR - Scala 1:8.000



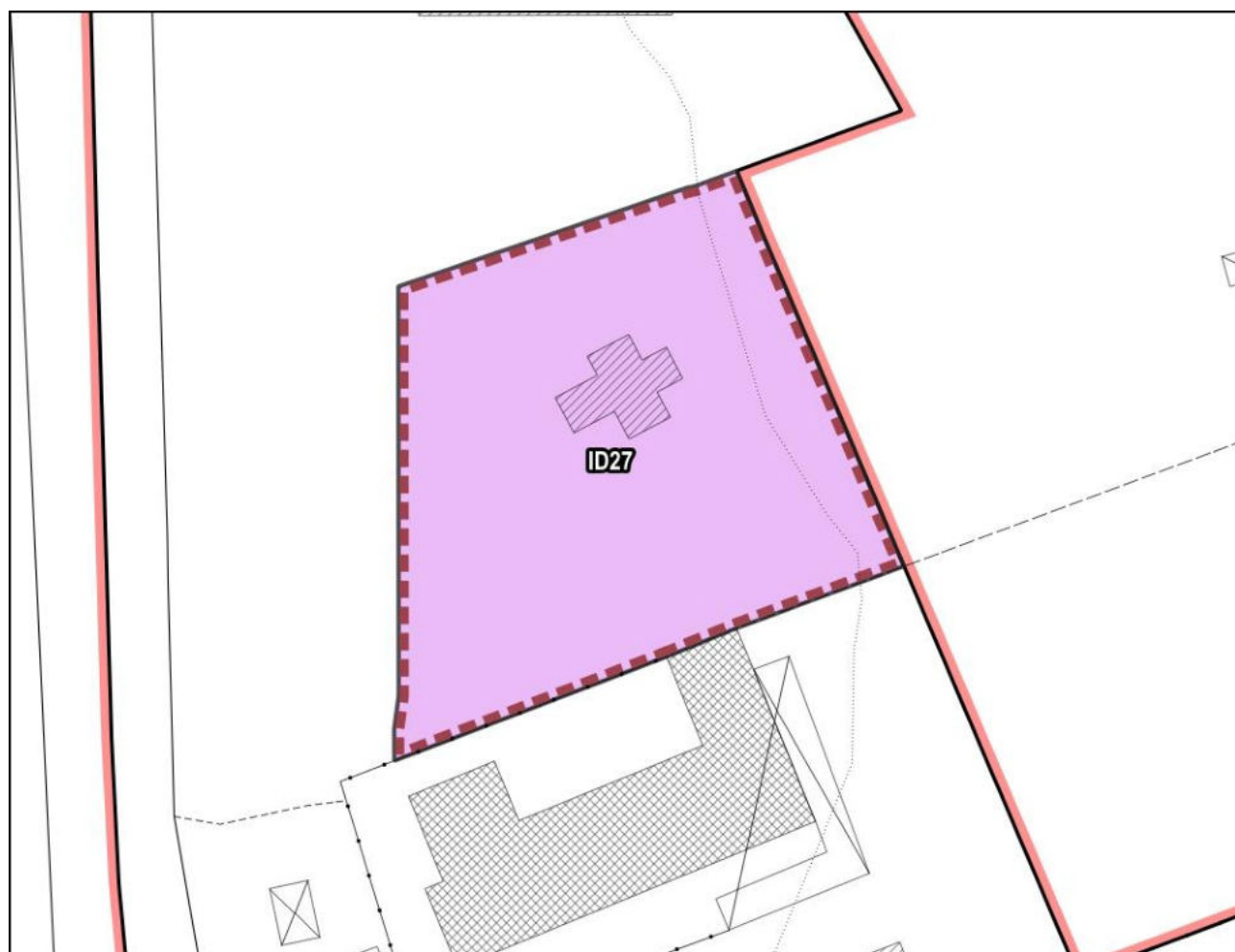
**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

**Loc. Pian di Rona**

UTOE 3

Tav. 19 – Disciplina del territorio Urbano

ID 27 – Loc. Rona di Sopra <sup>113</sup>



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	3.713 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	1850 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	50%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,5 ML
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Produttivo – Artigianale

<sup>113</sup> 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 zona produttiva in località Pian di Rona.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva – artigianale di dimensioni massime pari a 1.850 mq di SE, comprensiva della SE esistente, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 7,5 ml..

**PRESCRIZIONI ED  
INDICAZIONI  
PROGETTUALI**

È ammessa la demolizione delle volumetrie esistenti all'interno del comparto le quali hanno perso la loro funzione storico-testimoniale non avendo più legami con il contesto produttivo circostante.

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 perenniennale).
- 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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio circostante;
- Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti;

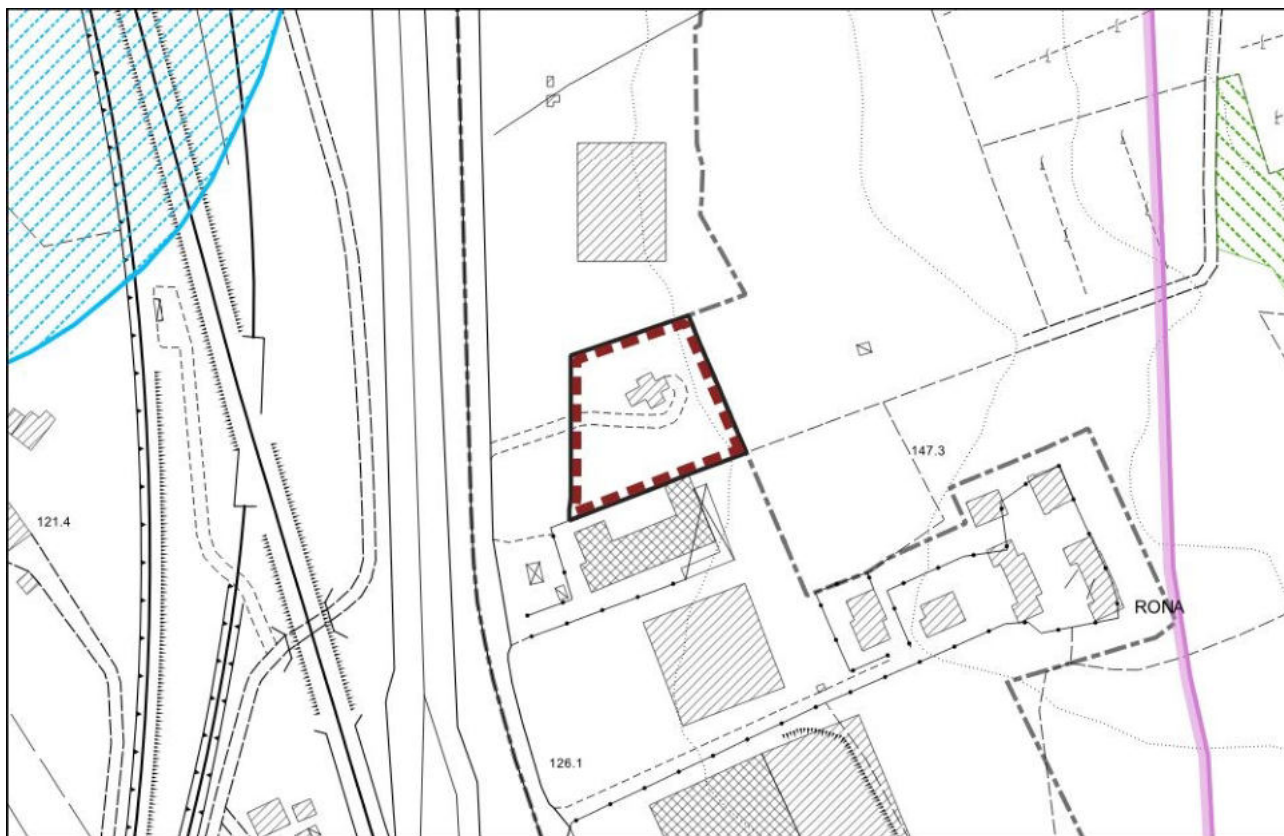
**PRESCRIZIONI PIT**

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 (approvate 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 2016 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000**

**UTOE 3**

Tav. 19 - Disciplina del territorio Urbano

**ID 29** Loc. Pian di Rona



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	5.258 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	2.500 mq comprensiva della S.E. esistente
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	50%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,5 ML
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Produttivo – Artigianale

**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 alla riqualificazione del tessuto insediativo esistente nella zona produttiva in località Pian di Rona.

L'intervento prevede la demolizione delle volumetrie esistenti e ricostruzione con funzione produttiva – artigianale di dimensioni massime pari a 2.500 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**

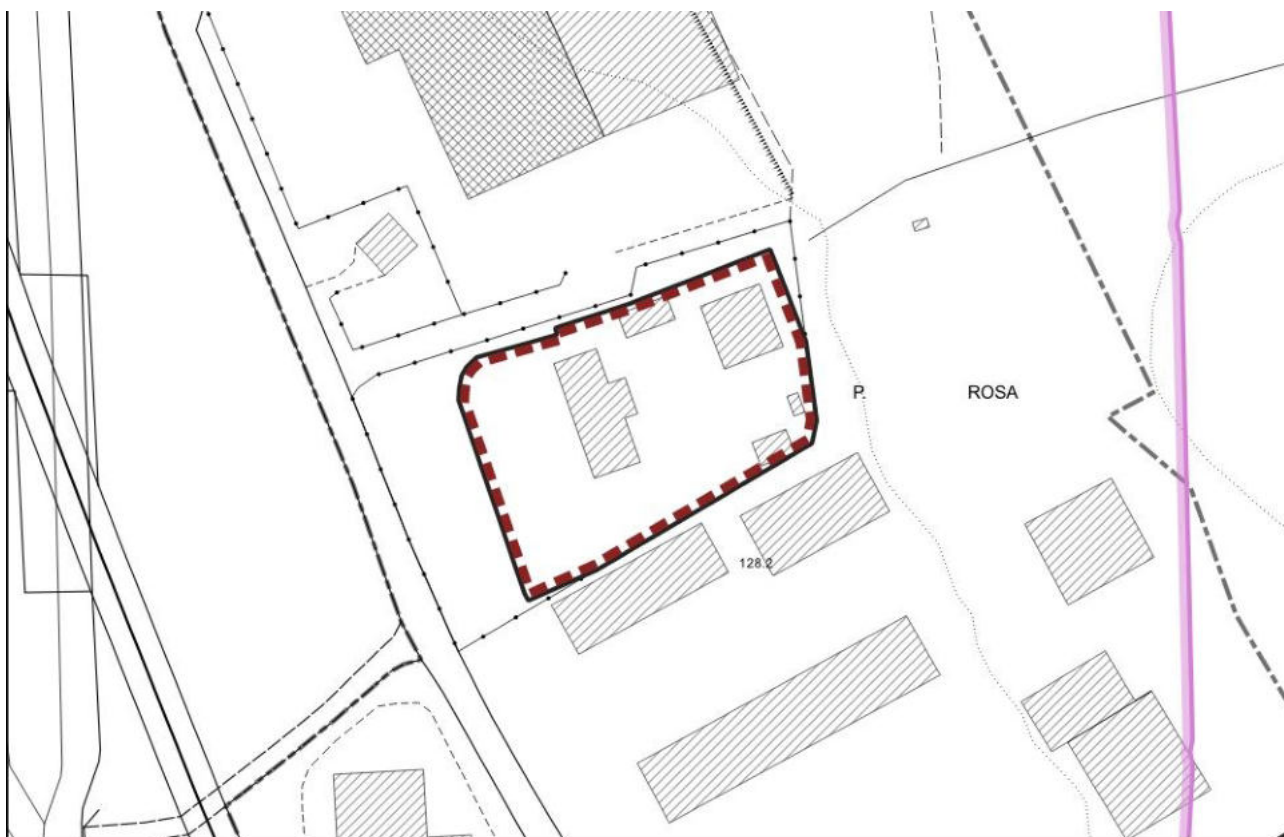
- Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII.
  - Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.
  - Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.
  - Realizzazione di 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 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.

- Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

-----  
**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 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. 19-20 - Disciplina del territorio Urbano

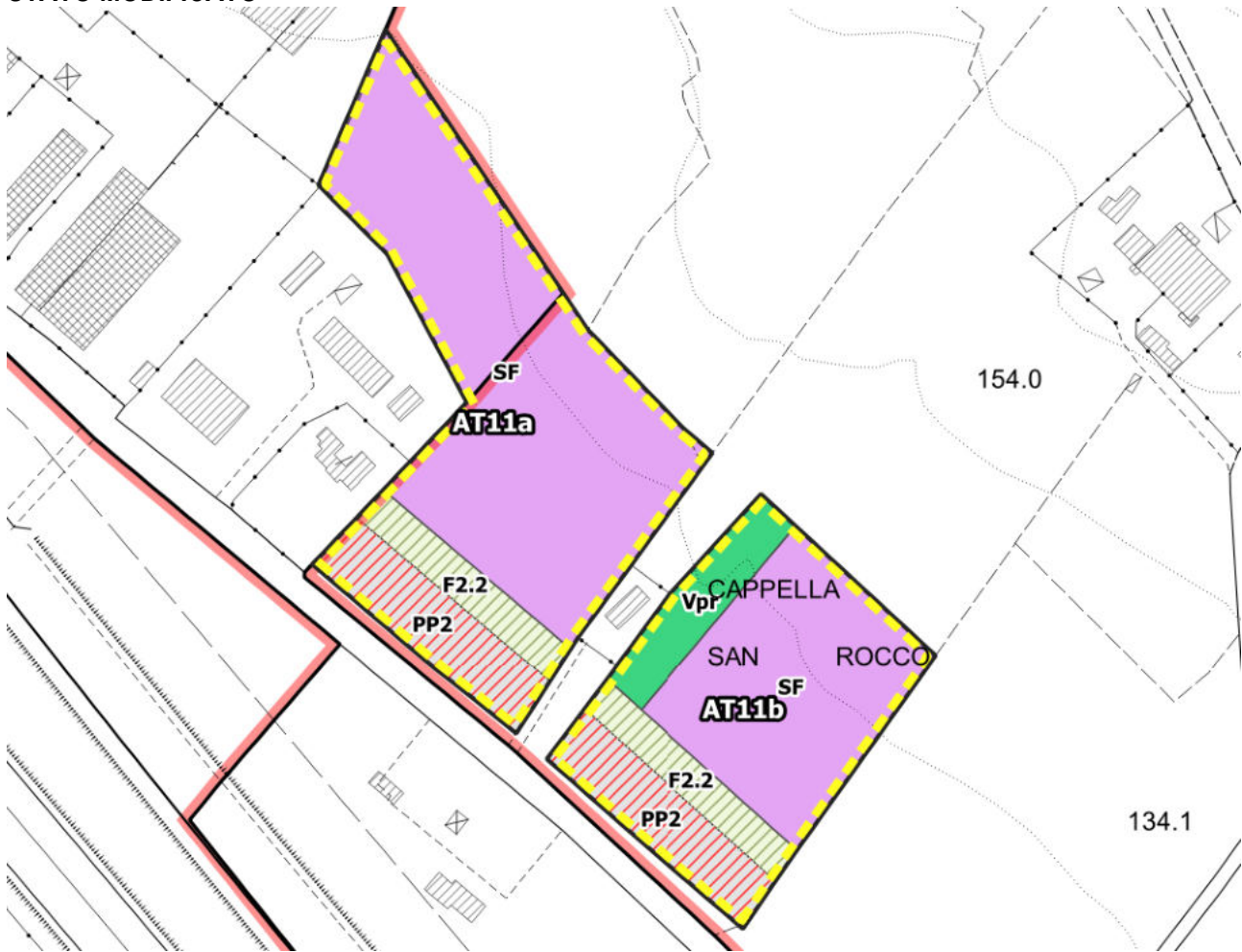
AT 11 Loc. Pian di Rona

STATO ADOTTATO



Scala 1:3.000

STATO MODIFICATO



Scala 1:3.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	<del>26.322</del> 25.255 <sup>114</sup> mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	17.560 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.600 mq da Conferenza di Copianificazione</li> <li>• 1.000 mq interna al Territorio Urbanizzato</li> </ul>
<b>SC – SUPERFICIE COPERTA massima</b>	5.600 mq
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,50 ML
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Produttivo – Commerciale <sup>115</sup>
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	<del>4.000</del> 3.000 <sup>116</sup> mq (minimo)
<b>F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO</b>	<del>3.000</del> 2.000 <sup>117</sup> mq (minimo)

<sup>114</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.56 e 95

<sup>115</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.56 e 95

<sup>116</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.56 e 95

<sup>117</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.56 e 95

Conferenza di copianificazione con verbale del 13.11.2019 e del 18.05.2021 <sup>118</sup>

<b>Subcomparto AT11a <sup>119</sup></b>	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	14.916 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	11.729 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2.300 mq da Conferenza di Copianificazione</li><li>• 1.000 mq interna al Territorio Urbanizzato</li></ul>
<b>SC – SUPERFICIE COPERTA massima</b>	3.300 mq
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,50 ML
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Produttivo - Commerciale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	2.000 mq (minimo)
<b>F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO</b>	1.000 mq (minimo)

<b>Subcomparto AT11b <sup>120</sup></b>	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	10.339 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	5.831 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	2.300 mq da Conferenza di Copianificazione
<b>SC – SUPERFICIE COPERTA massima</b>	2.300 mq
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,50 ML
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Produttivo - Commerciale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	1.000 mq (minimo)
<b>F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO</b>	1.000 mq (minimo)

<sup>118</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.56 e 95<sup>119</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.56 e 95<sup>120</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.56 e 95



**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO  
D'ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.3 delle presenti NTA. **E' ammessa l'attuazione dell'intervento anche per sub-comparti, così come individuato nello schema grafico e secondo i parametri individuati dalla Scheda Norma.** <sup>121</sup>

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13.11.2019 **e del 18.05.2021.** <sup>122</sup>

---

**DESCRIZIONE E  
FUNZIONI AMMESSE**

L'intervento è finalizzato al ridisegno del margine urbano in località Pian di Rona, completando l'area produttiva esistente.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva **e/o commerciale, ad eccezione della grande struttura di vendita,** <sup>123</sup> di dimensioni massime pari a 5.600 mq di SE, di cui 4.600 mq da Conferenza di Copianificazione e 1.000 mq da realizzare interna al Territorio Urbanizzato. La SC pari a 5.600 mq e altezza del fronte massima pari a 7,50 ml..

**Nel caso di attuazione dell'intervento in sub-comparti, i parametri edilizi dovranno essere suddivisi in accordo alle tabelle di cui sopra.** <sup>124</sup>

---

**PRESCRIZIONI ED  
INDICAZIONI  
PROGETTUALI**

Dovrà essere preservato il viale alberato posto tra i comparti dell'intervento, in quanto invariante ed elemento patrimoniale, dal quale la nuova edificazione dovrà mantenere una fascia di inedificabilità adeguata alla tutela delle alberature, come specificato nello schema progettuale.

Dovrà essere mantenuta l'area agricola posta tra l'intervento produttivo e l'inizio dell'abitato della località Matassino, in quanto funzione di corridoio ecologico di tutela e di filtro tra l'ambito produttivo e quello residenziale.

Al fine di garantire un migliore inserimento paesaggistico dell'intervento, le nuove volumetrie dovranno essere collocate il più possibile verso il fronte strada principale o in adiacenza ad altre volumetrie esistenti a carattere produttivo e/o commerciale.

Le nuove volumetrie situate al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato (come individuato negli elaborati di PO) dovranno essere poste ad una quota di terreno non superiore ai 128 m.s.l. La parte retrostante dell'intervento dovrà essere gradonata a verde con impiego di alberature, così da garantire un raccordo con la morfologia del terreno esistente, come esemplificato nella sezione inserita in coda alla presente Scheda Norma.

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.

---

<sup>121</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.56 e 95

<sup>122</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.56 e 95

<sup>123</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.56 e 95

<sup>124</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.56 e 95

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

**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:

- ~~4.000~~ 3.000 <sup>125</sup> mq (minimo) di parcheggio pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A., secondo lo schema riportato nella scheda progettuale;
- ~~3.000~~ 2.000 <sup>126</sup> mq (minimo) di verde pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A. **secondo lo schema riportato nella scheda progettuale.** <sup>127</sup>

**Nel caso di attuazione dell'intervento in sub-comparti, la quantità di standard pubblici dovrà essere suddivisa in accordo alle tabelle di cui sopra.** <sup>128</sup>

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 all'art. 14 e 42.1.3 delle NTA.

**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
- 

---

<sup>125</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.56 e 95

<sup>126</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.56 e 95

<sup>127</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.56 e 95

<sup>128</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.56 e 95

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.

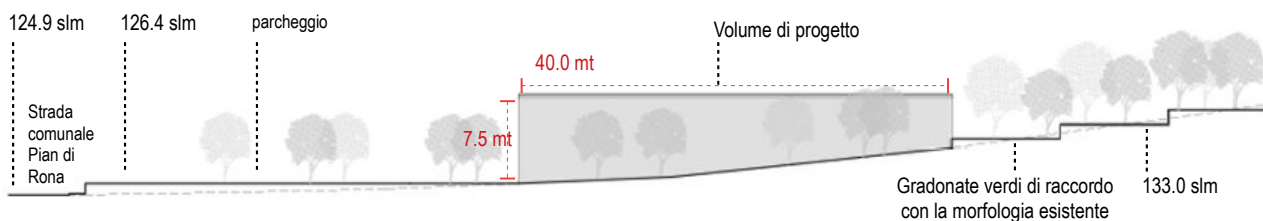
- Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o 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 II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967 – Zone ai lati dell'Autostrada del Sole



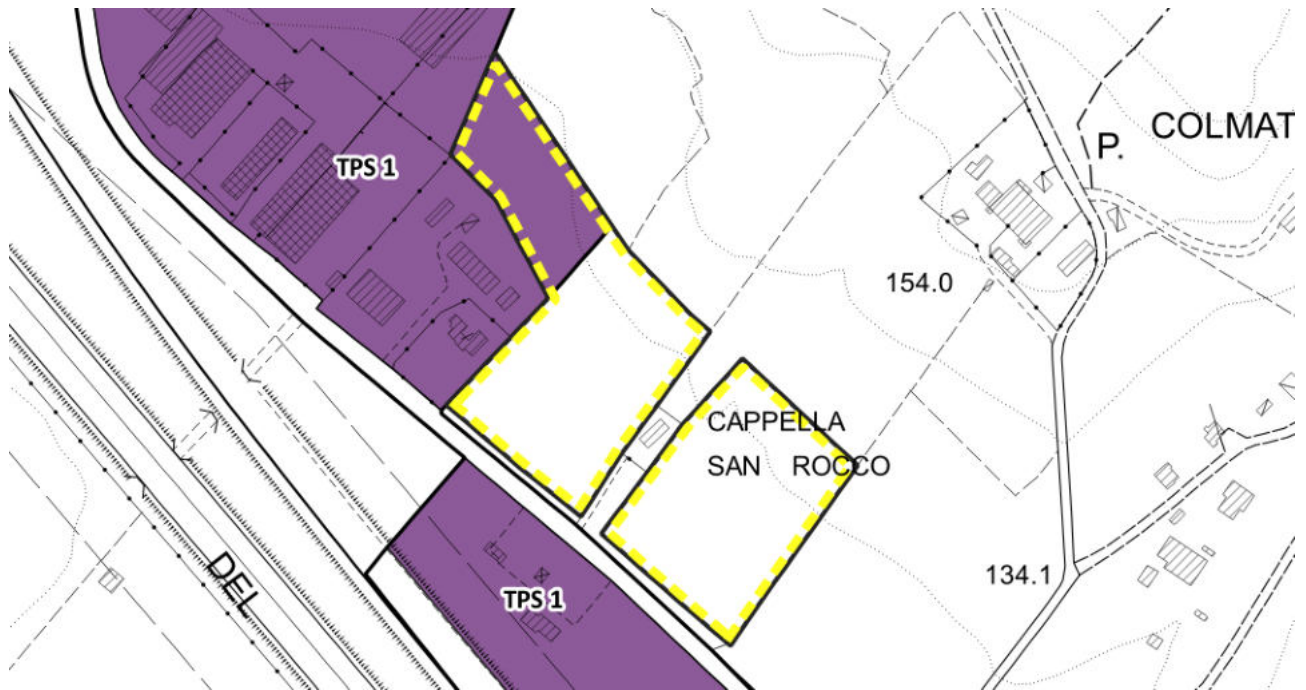
N.B. L'ingombro volumetrico mostrato nella sezione non costituisce elemento prescrittivo ai fini progettuali.



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 1:4.000



**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. Matassino**

**UTOE 3**

**Tav. 20 - Disciplina del territorio Urbano**

**ID 60** Loc. Matassino – Via Viesca <sup>129</sup>



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	581 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	205,44 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<sup>129</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.6

**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 del tessuto insediativo e del margine urbano di Matassino.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 205,44 mq di SE, IC 40% 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.
  - 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 finalizzati al corretto inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale di riferimento.
  - 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 la collina ed 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 occultandole 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*.

-----

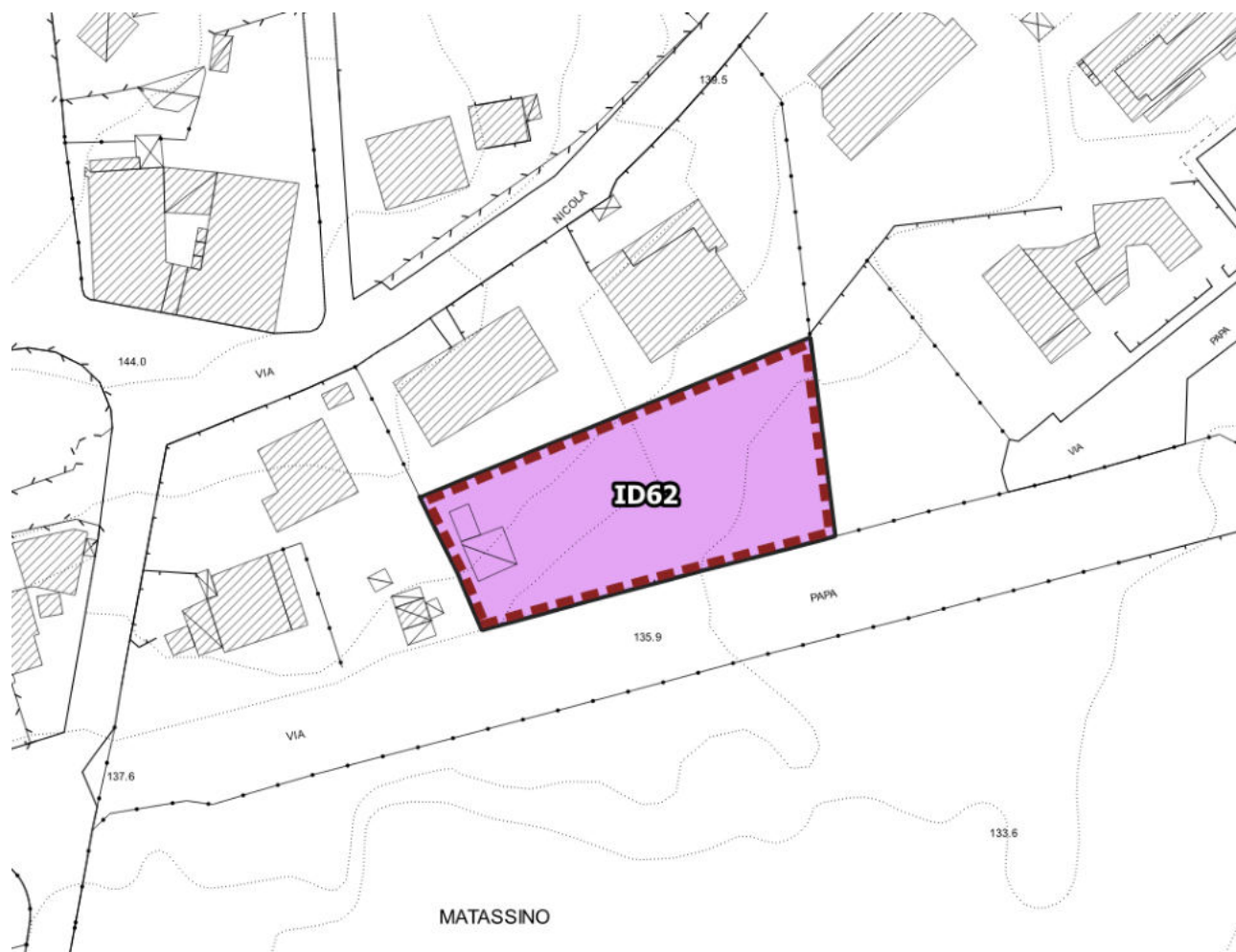


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

**UTOE 3**

Tav. 20 - Disciplina del territorio Urbano

**ID 62** Loc. Matassino – Via Maria Montessori <sup>130</sup>



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	1.273 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	230 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale

<sup>130</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.33

**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 del tessuto insediativo di Matassino.  
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 230 mq di SE, IC 40% 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.
- 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.).
- 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 la collina ed il paesaggio circostante.  
Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

---

**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 3

Tav. 20 - Disciplina del territorio Urbano

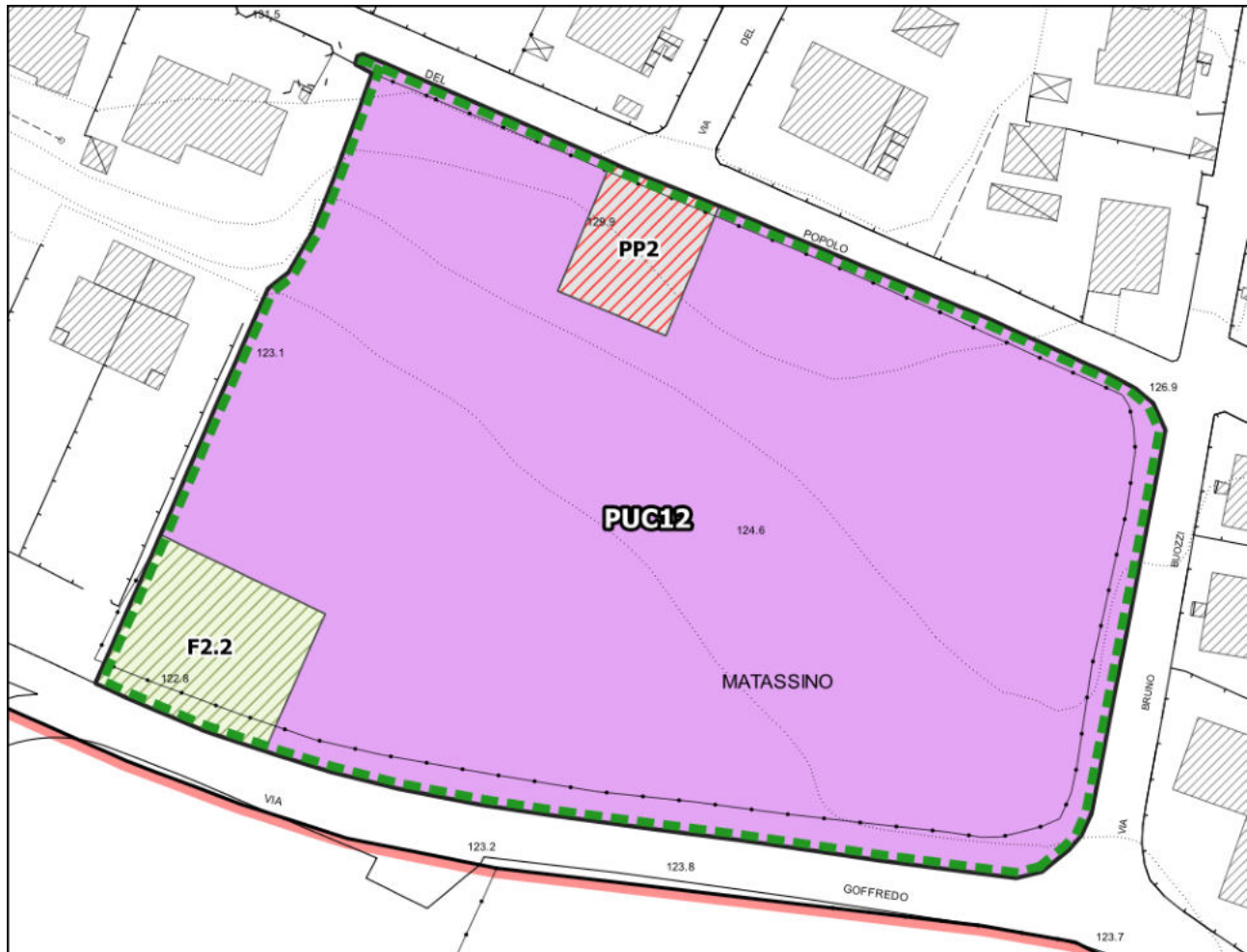
**PUC 12** Loc. Matassino – Via del Popolo

**STATO ADOTTATO**



Scala 1:1.000

**STATO MODIFICATO**



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	10.638 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA <sup>131</sup></b>	9.797 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	575 mq + 50% derivante dalla Rigenerazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	300 mq (minimo)
<b>F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO</b>	500 mq (minimo)

<sup>131</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo in località Matassino.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 575 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**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;

---

**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:

- 300 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.<sup>132</sup>
- 500 mq (minimo) di verde pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla F2.2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.<sup>133</sup>

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 all'art. 13 e 42.1.3 delle NTA.

---

- 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.).
- 

<sup>132</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

<sup>133</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

- 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.
- 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**

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

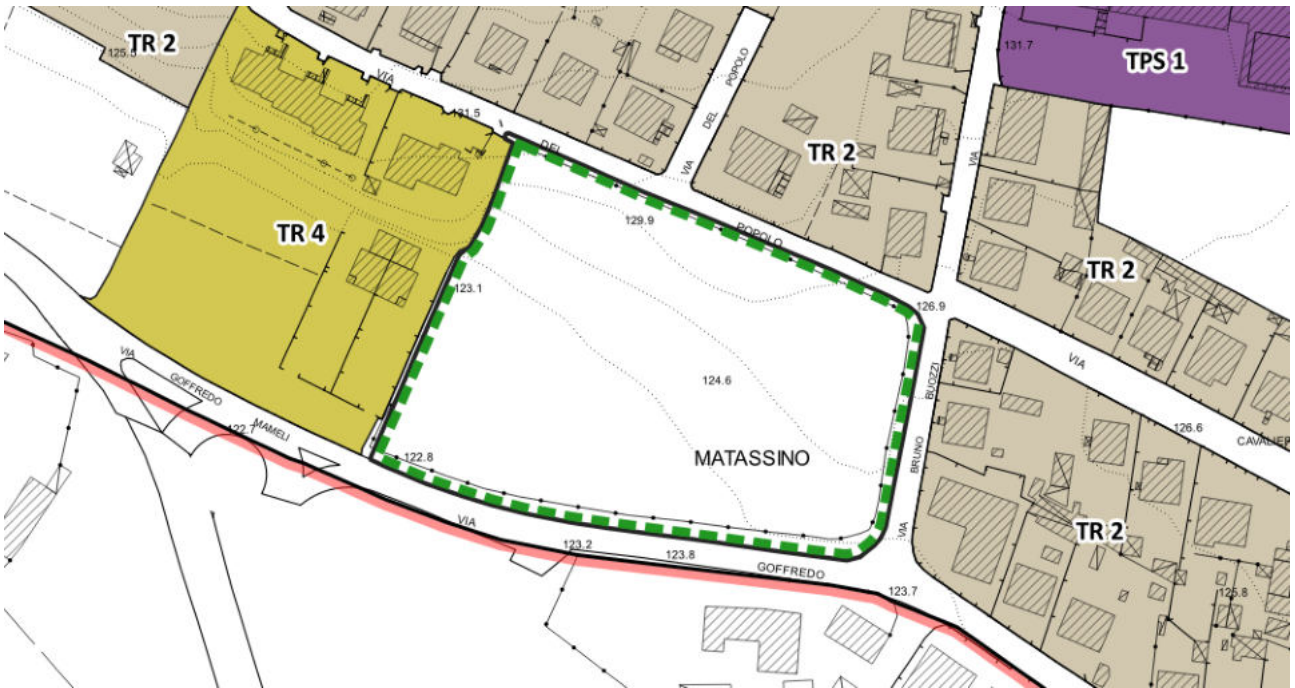




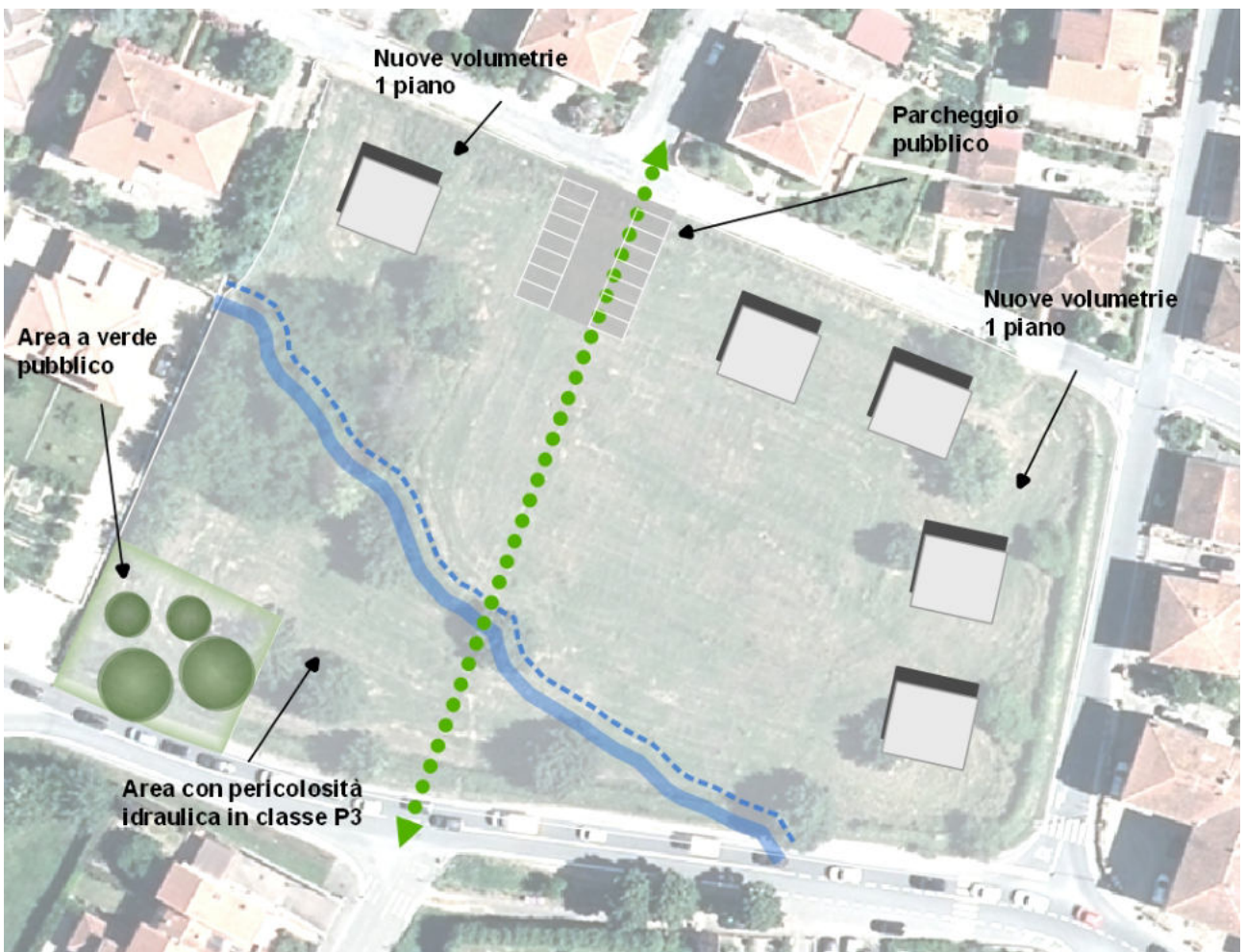
Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:2.000



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



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



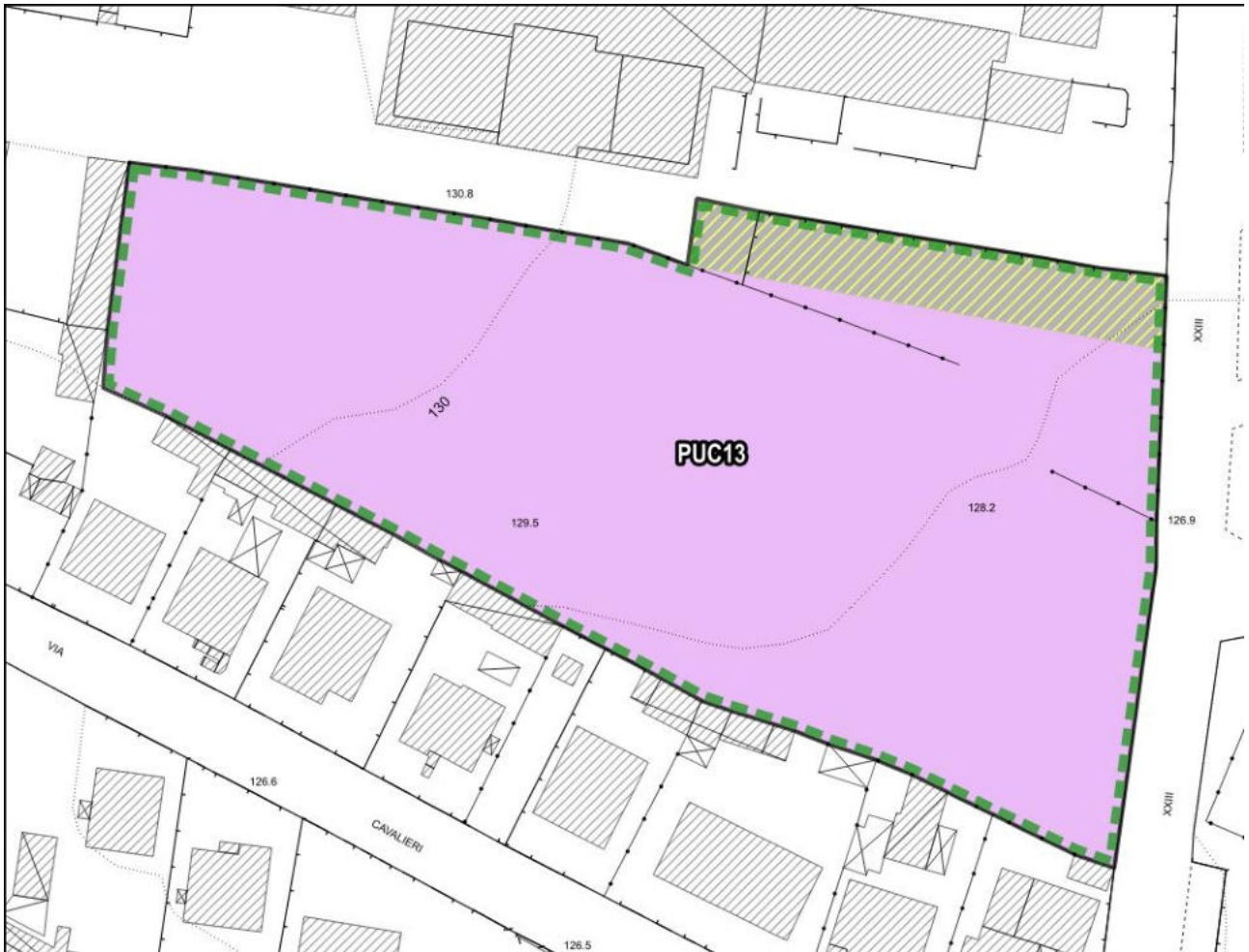
**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

UTOE 3

Tav. 20 - Disciplina del territorio Urbano

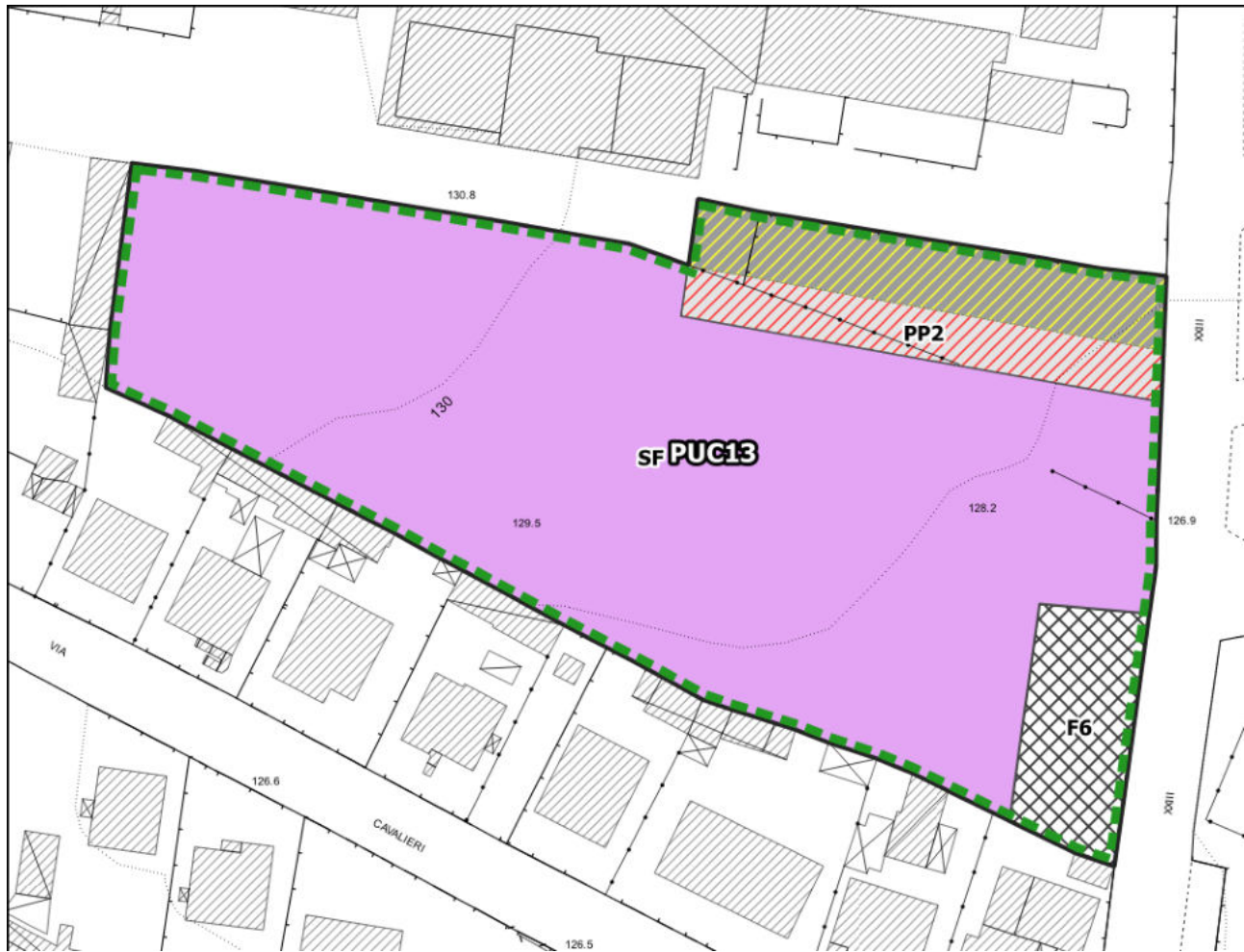
**PUC 13** Loc. Matassino – Via Papa Giovanni XXIII

**STATO ADOTTATO**



Scala 1:1.000

**STATO MODIFICATO**



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	8.303 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b> <sup>134</sup>	7.454 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	690 920 <sup>135</sup> mq + 50% derivante dalla Rigenerazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	200 400 <sup>136</sup> mq (minimo)
<b>VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO</b>	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.
<b>F6 – PIAZZE PUBBLICHE</b> <sup>137</sup>	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.

<sup>134</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

<sup>135</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.160

<sup>136</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.160

<sup>137</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.160

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo in località Matassino.  
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a ~~690~~ 920 <sup>138</sup> mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.  
È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**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;

---

**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:

- 200 400 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A., lungo Via Papa Giovanni XXIII;<sup>139</sup>
- realizzazione del tratto di viabilità pubblica ricadente all'interno del comparto, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,0 ml. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione;
- realizzazione di una piazza pubblica sul fronte strada prospiciente i campi sportivi, creando così un luogo di ritrovo in continuità con le attrezzature di interesse pubblico esistenti. La quantificazione effettiva della piazza sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.<sup>140</sup>

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 all'art. 13 e 42.1.2 delle NTA.

---

**MITIGAZIONI ED** • Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII.

---

<sup>138</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.160

<sup>139</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.160

<sup>140</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.160

**ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- 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, 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 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 1:2.000



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. 20 - Disciplina del territorio Urbano

**PUC 14** Loc. Matassino – Via Nicola Pistelli



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	4.424 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA <sup>141</sup></b>	3.160 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	575 mq + 50% derivante dalla Rigenerazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO</b>	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.

<sup>141</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2104, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo e ridisegno del margine urbano in località Matassino.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 575 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

**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;

**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:

- realizzazione del tratto di viabilità pubblica ricadente all'interno del comparto, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,5 ml. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.

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 all'art. 13 e 42.1.2 delle NTA.

- 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, 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

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*.

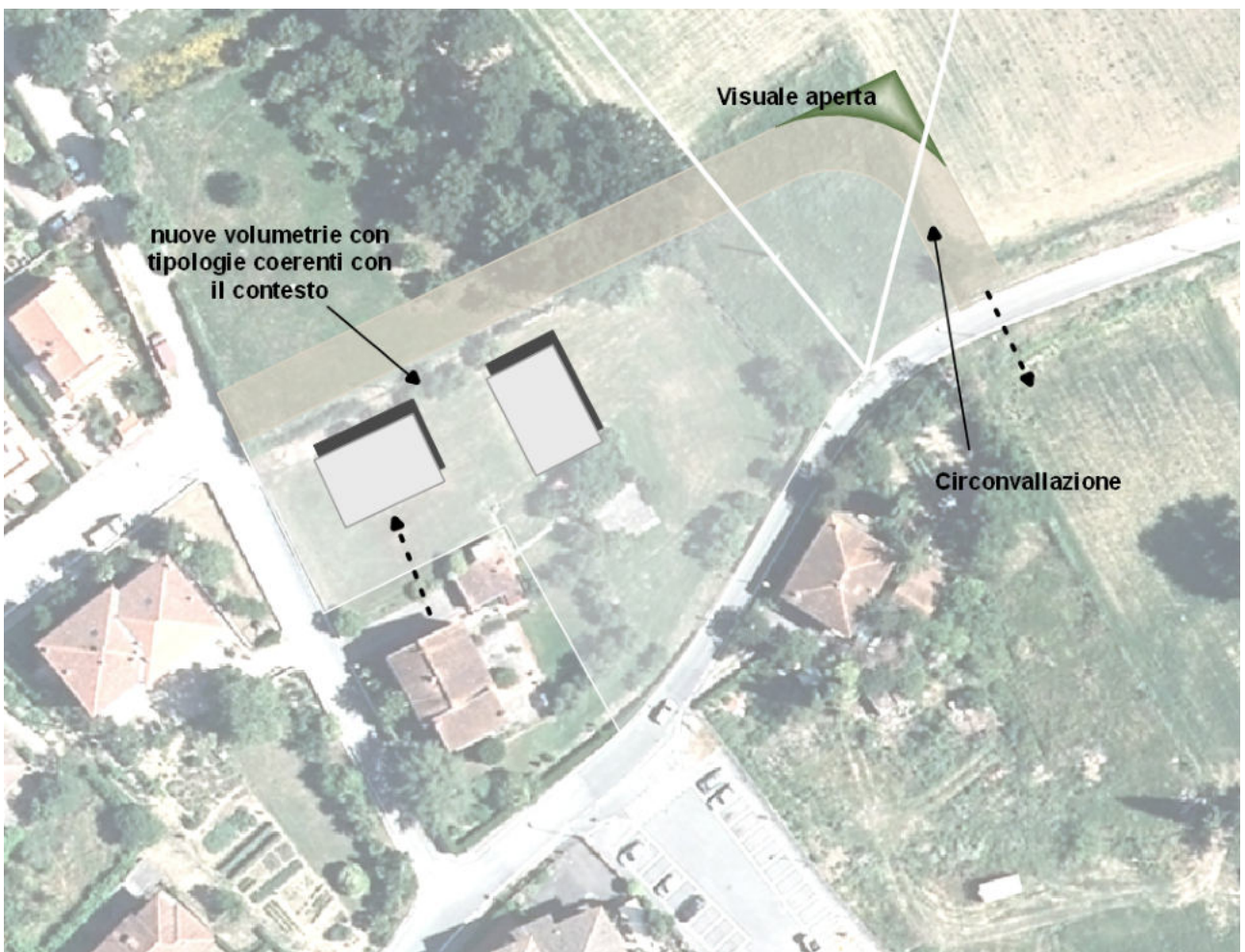
---



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



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

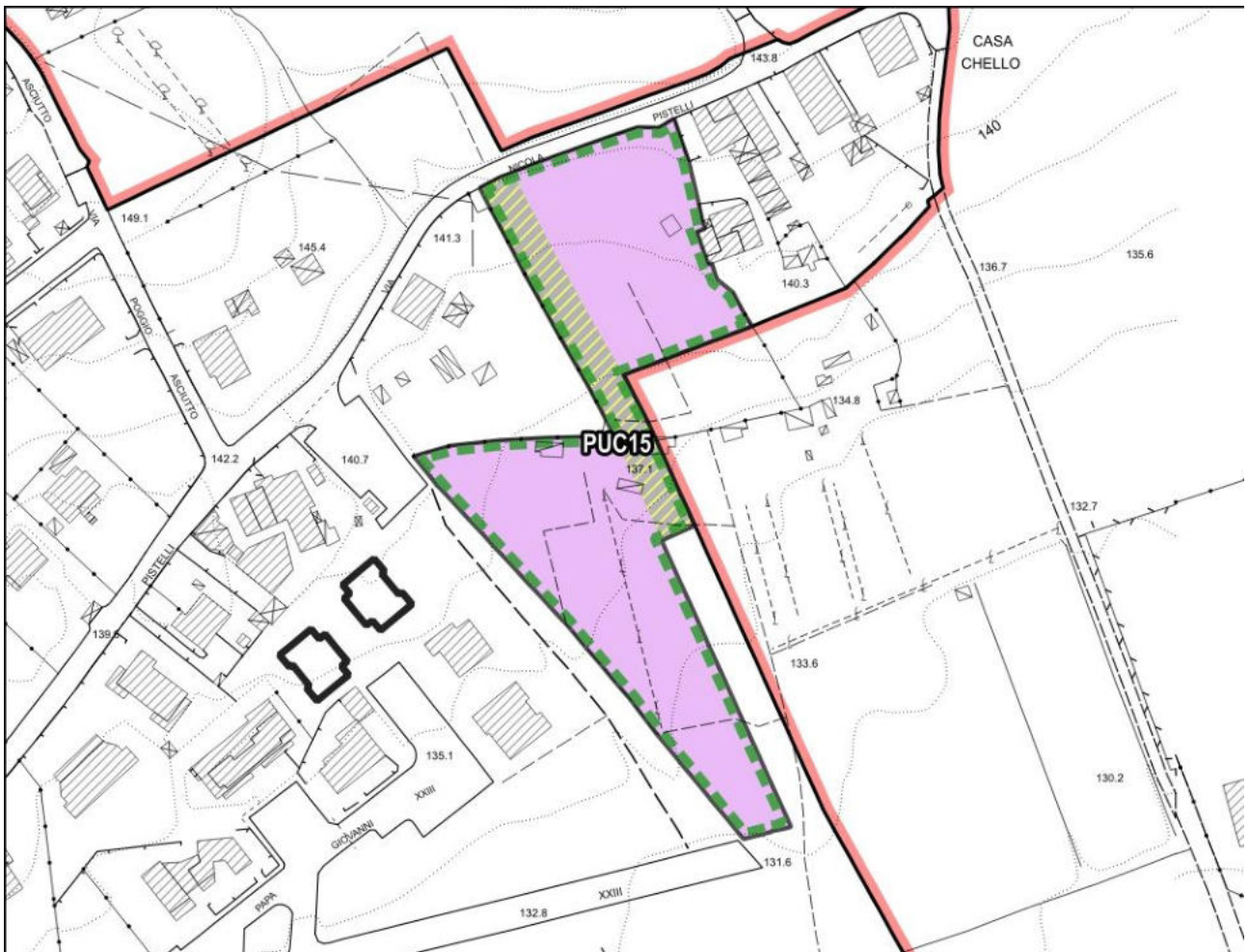


**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

UTOE 3

Tav. 20 - Disciplina del territorio Urbano

**PUC 15** Loc. Matassino – Via Nicola Pistelli



Scala 1:2.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	7.479 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA <sup>142</sup></b>	6.389 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	575 mq + 50% derivante dalla Rigenerazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO</b>	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.

<sup>142</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla strategia di rigenerazione urbana, attraverso l'atterraggio di volumetrie e credito edilizio prelevato da altre zone e tessuti incongrui del territorio comunale.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale con dimensioni massime pari a 575 mq di SE, I.C. 30% e altezza del fronte massimo (HF) pari a 6,5 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**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;

---

**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:

- realizzazione del tratto di viabilità pubblica ricadente all'interno del comparto, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,5 ml. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.

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 all'art. 13 e 42.1.2 delle NTA.

---

- 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, 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.

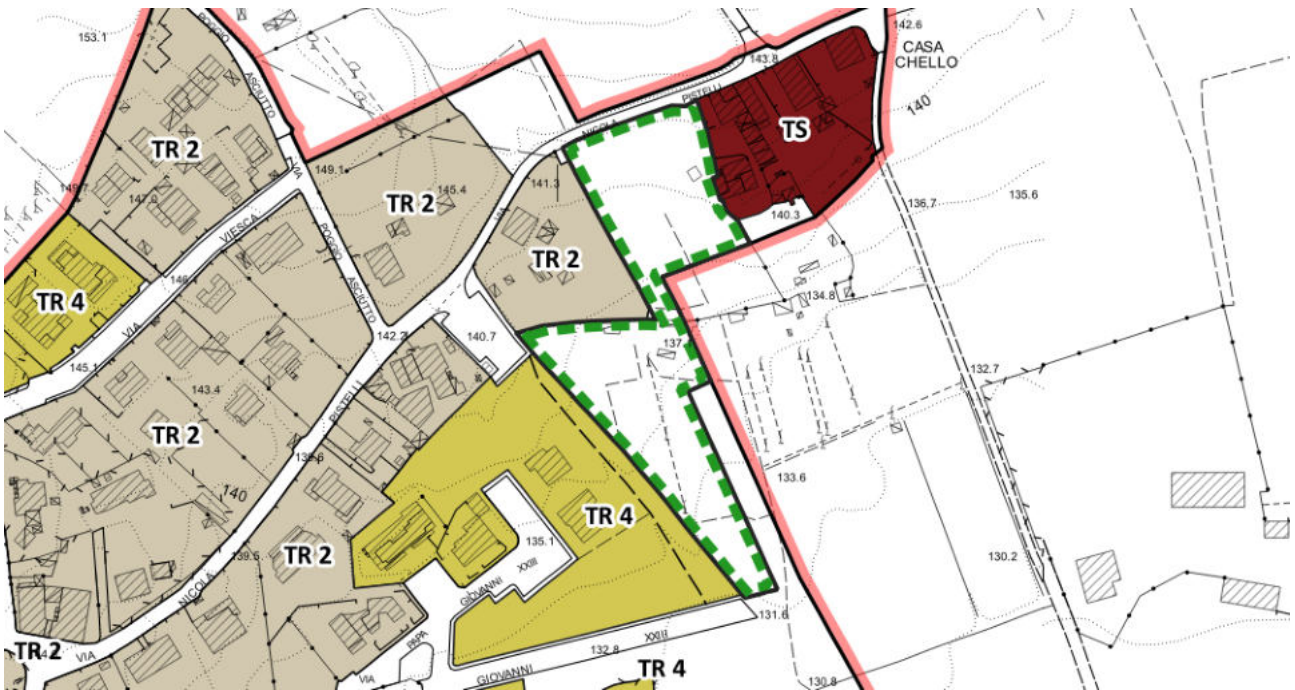
Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

---

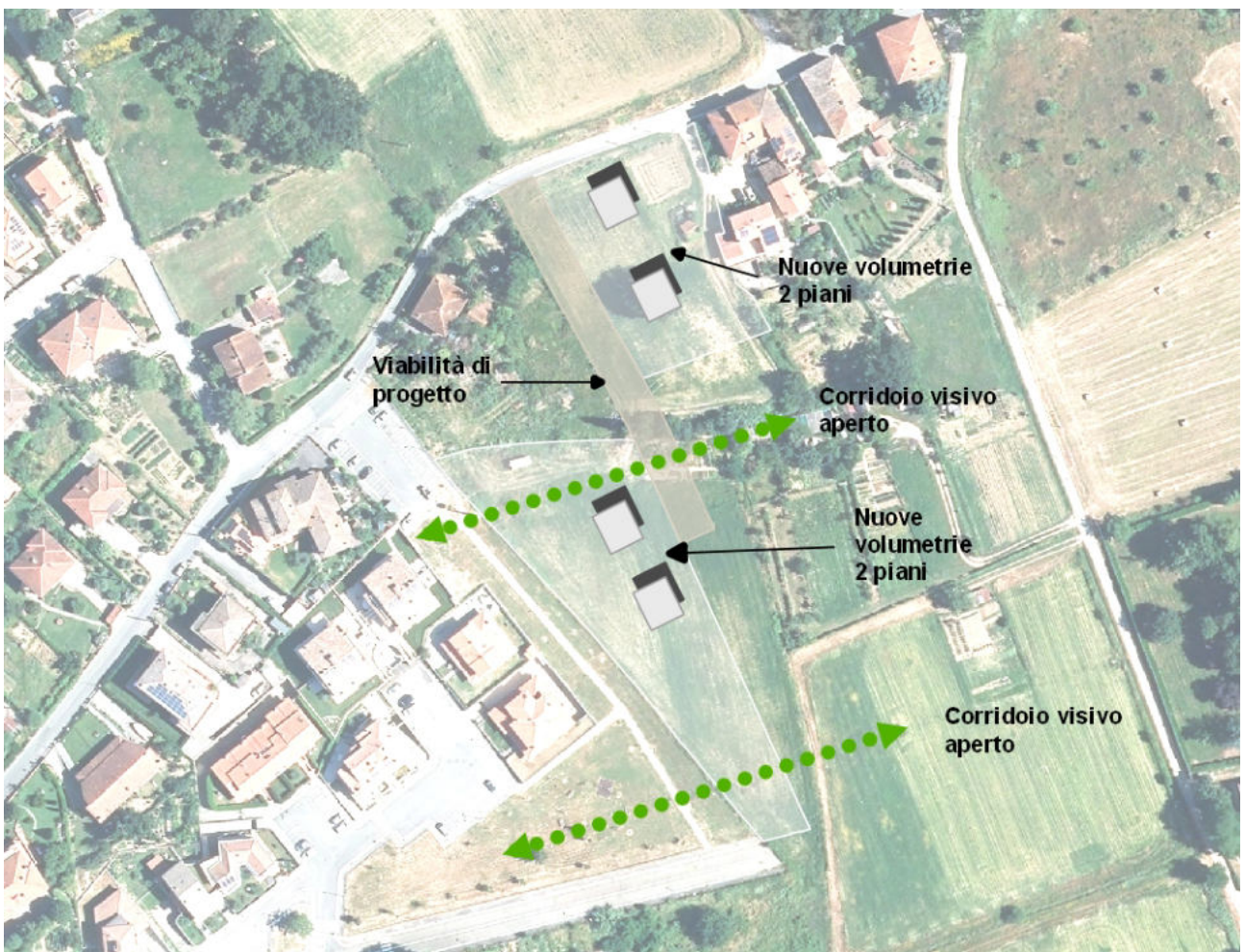


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000





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



**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.





**Piano Operativo**

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

---

<b>VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO</b>	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.
---------------------------------------	--

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO  
D'ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.3 delle presenti NTA, finalizzato anche all'atterraggio del credito edilizio dell'area.

**DESCRIZIONE E  
FUNZIONI AMMESSE**

L'intervento è finalizzato alla strategia di rigenerazione urbana, attraverso l'atterraggio di volumetrie e credito edilizio prelevato da altre zone e tessuti incongrui del territorio comunale.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale con i seguenti parametri:

- S.E. di nuova edificazione = 1.265 1.380<sup>147</sup> mq
- S.E. derivante da atterraggio di volumetrie = 575 690<sup>148</sup> mq
- IC = 30%
- HF = 7,5 ml
- Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare

**PRESCRIZIONI ED  
INDICAZIONI  
PROGETTUALI**

L'intervento potrà essere realizzato in più sub comparti, non vincolanti alla S.E. derivanti dall'atterraggio di volumetrie, pur mantenendo le quote massime di S.E. assegnate dalla Scheda Norma.

La quota parte di S.E. derivante da atterraggio di volumetria, dovrà essere realizzata con la capacità edificatoria derivante dal recupero del credito edilizio dei fabbricati ai sensi dell'art. 42.2.1 delle NTA del P.O.

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.

**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:

- 1.200 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.,<sup>149</sup>
- 2.300 mq (minimo) di verde pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla F2.2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.,<sup>150</sup>

---

<sup>147</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.138

<sup>148</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.138

<sup>149</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

<sup>150</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

- 
- realizzazione del tratto di circonvallazione viaria ricadente all'interno del comparto, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,5 ml. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.

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 all'art. 14 e 42.1.3 delle NTA.

---

**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, 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 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.

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

---

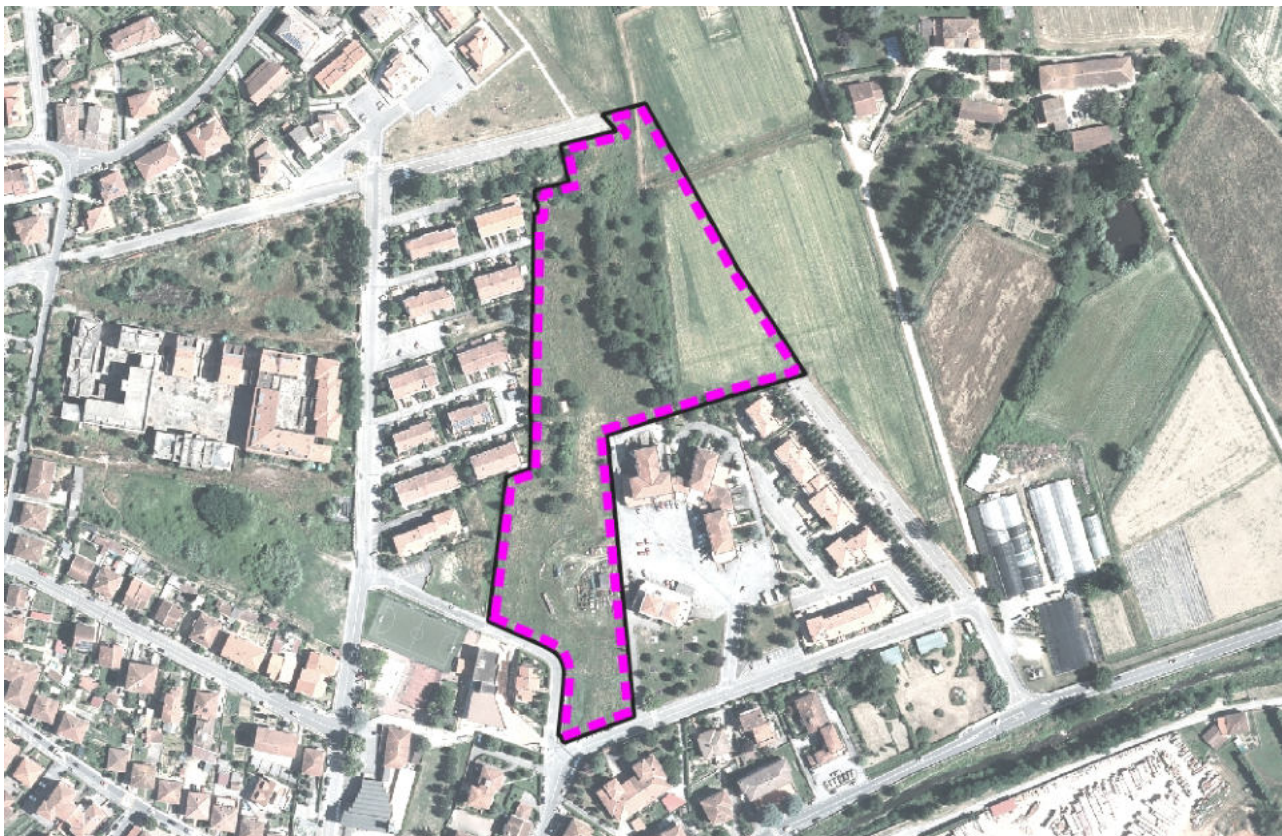
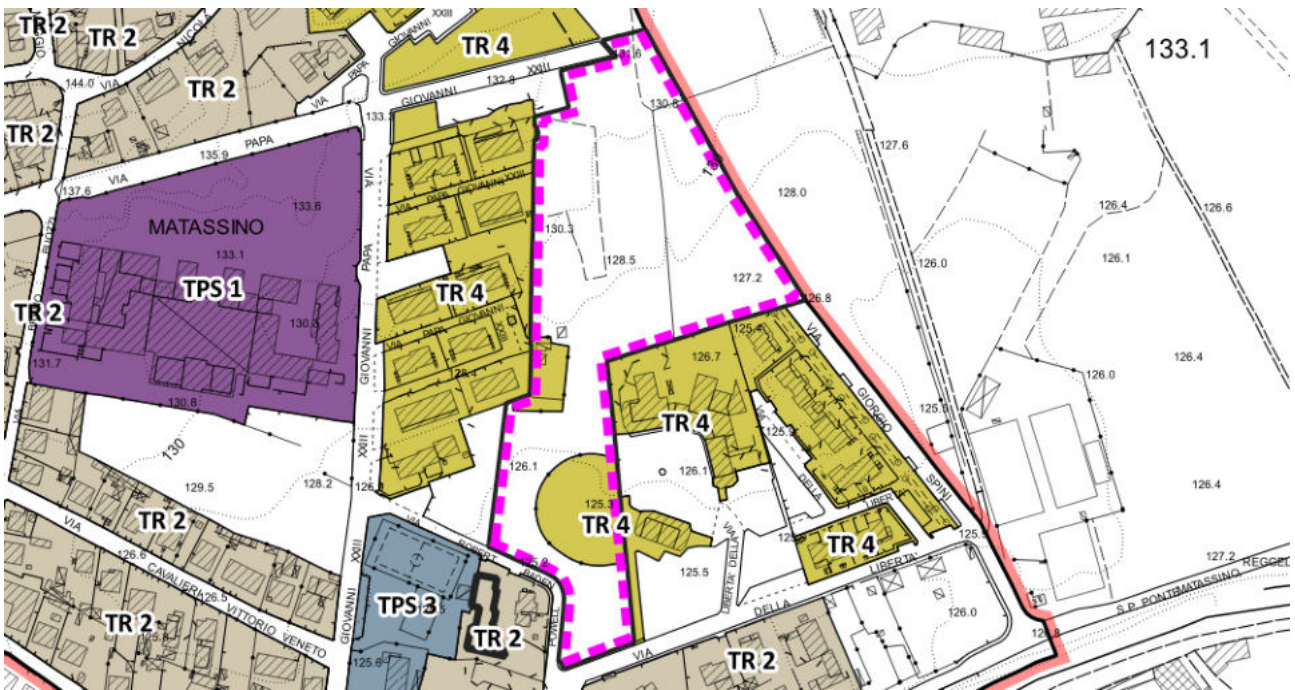


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:4.000



Invariante III - Morfotipi Insediativi - PIT-PPR - Scala 1:4.000



**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. Vaggio**

**UTOE 3**

Tav. 21 - Disciplina del territorio Urbano

**ID 31** Loc. Vaggio – S.P. 87



Scala 1:2.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	2.804 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	700 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	50%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,5 ML
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Produttivo – Artigianale

**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 del tessuto insediativo esistente tramite la realizzazione di una nuova struttura produttiva di modeste dimensioni, in località Vaggio.  
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva – artigianale di dimensioni massime pari a 700 mq di SE, 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 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** 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: Geoscopia Toscana) - Scala 1:2.000

**UTOE 3**

Tav. 21 - Disciplina del territorio Urbano

**ID 32** Loc. Vaggio – Via P. Borsellino



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	2.561 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	230 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale

**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 del tessuto insediativo in località Vaggio.  
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 230 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 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 circostante.  
-----

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

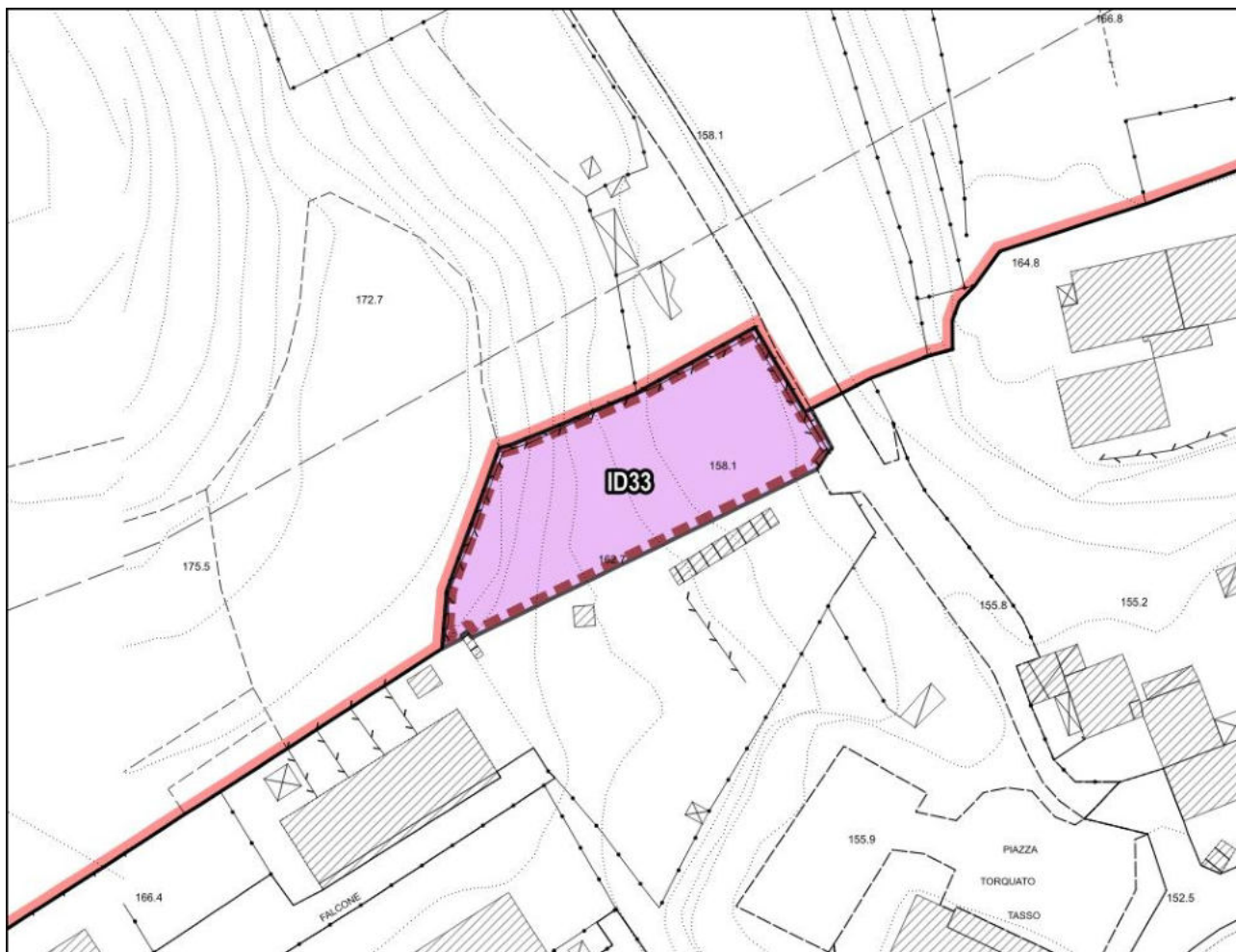
-----



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

**UTOE 3**      Tav. 21 - Disciplina del territorio Urbano

**ID 33** Loc. Vaggio – Via G. Falcone



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	1.061 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	115 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale



**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 del tessuto insediativo in località Vaggio.  
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 115 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.

---

**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, 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** 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*.

-----

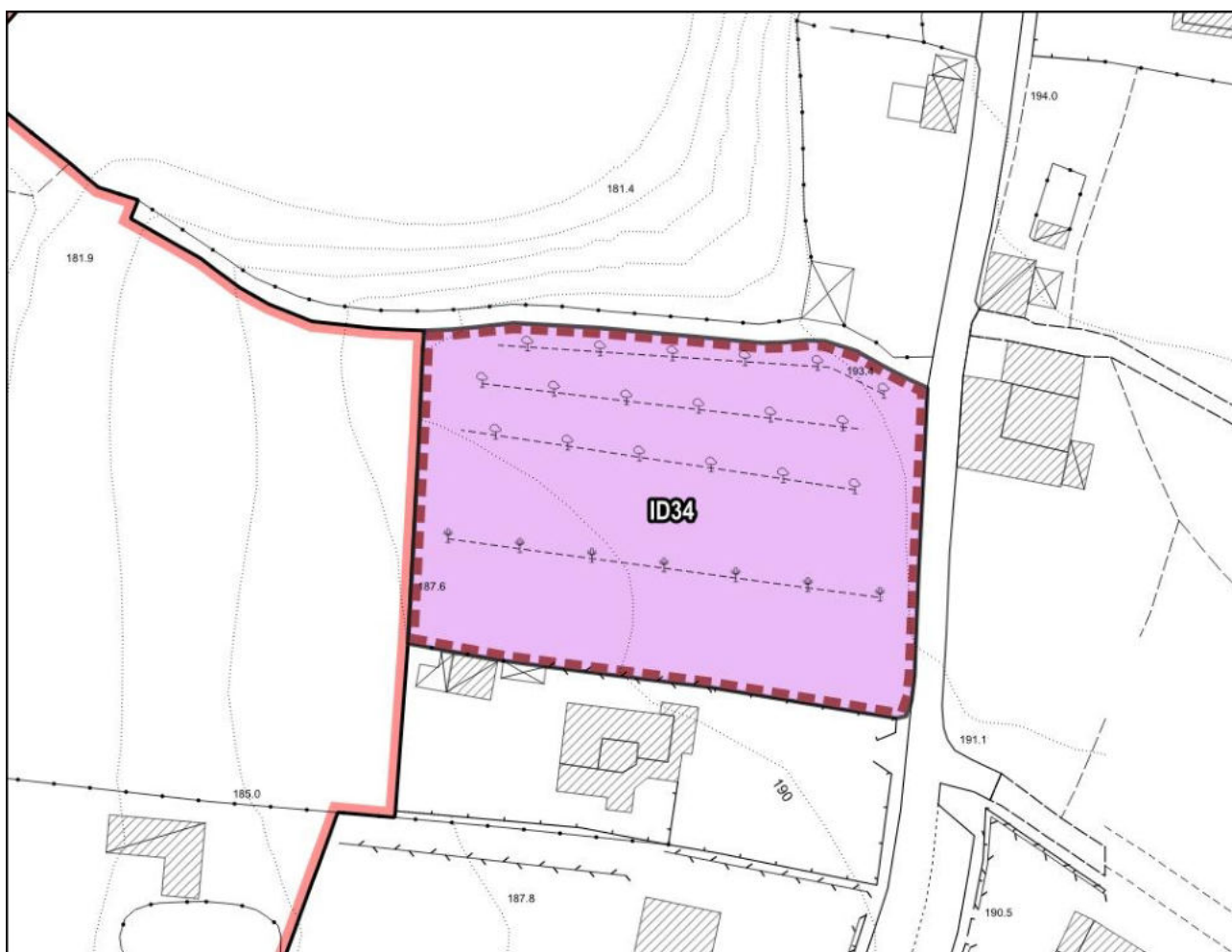


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

**UTOE 3**

Tav. 18 - Disciplina del territorio Urbano

**ID 34** Loc. Vaggio – Via Alessandro Manzoni



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	3.299 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	230 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale

**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 del tessuto insediativo in località Vaggio.  
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 230 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 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.  
-----

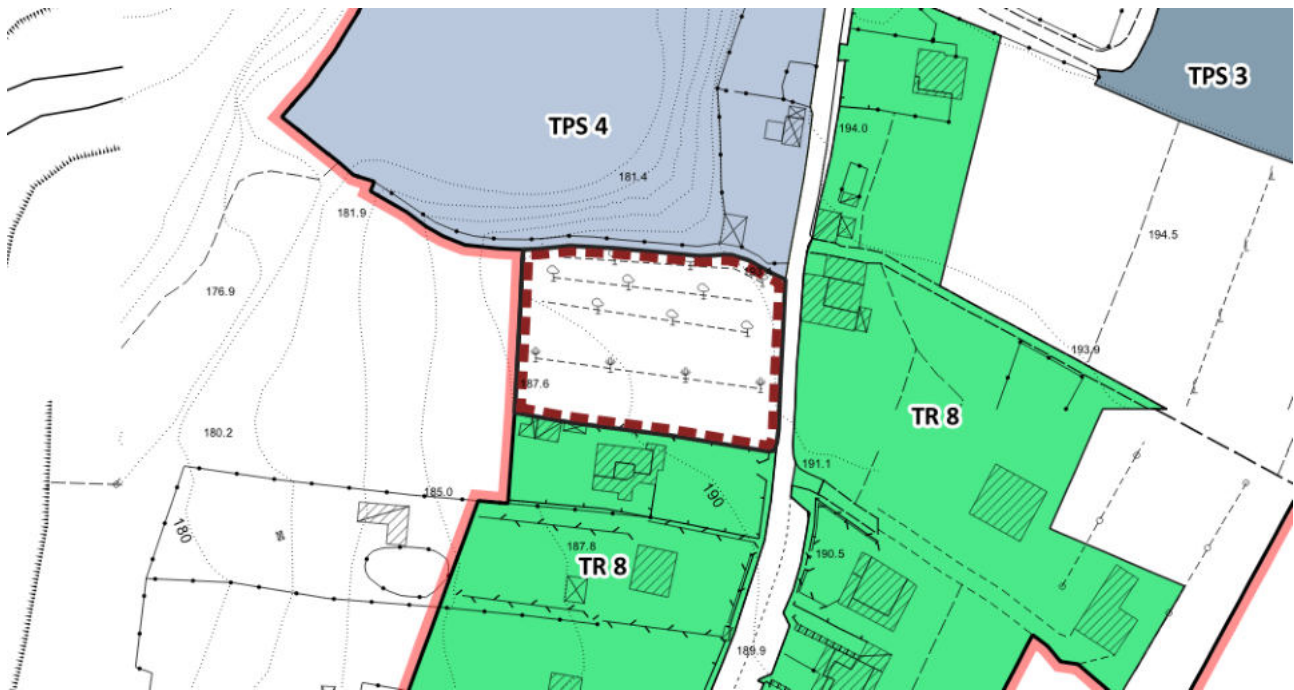
**PRESCRIZIONI PIT** I bordi di contatto tra ambito urbano e ambito rurale dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno ambientale, tali da formare un ecotono tra i differenti ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici del PIT-PPR.

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

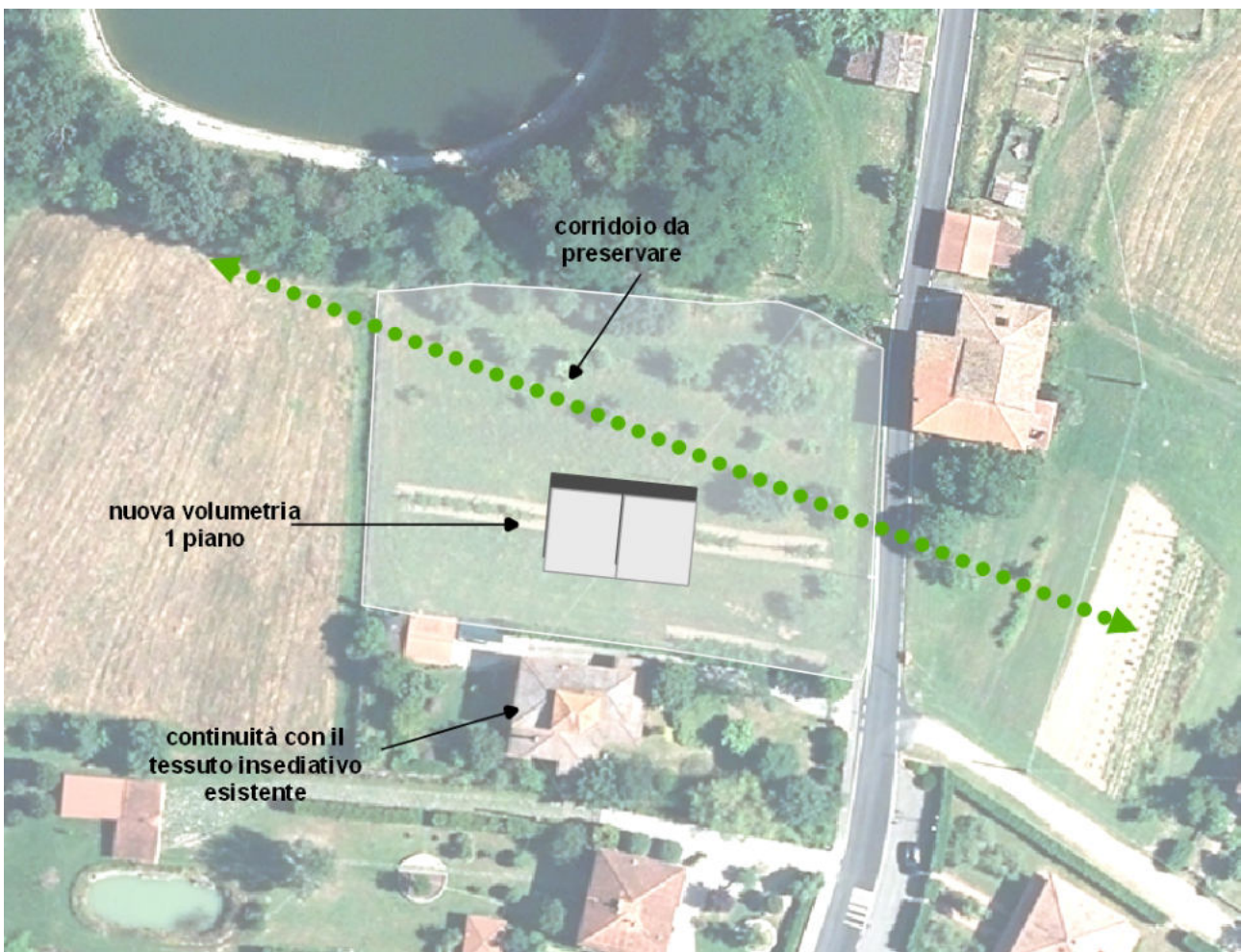
-----



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



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

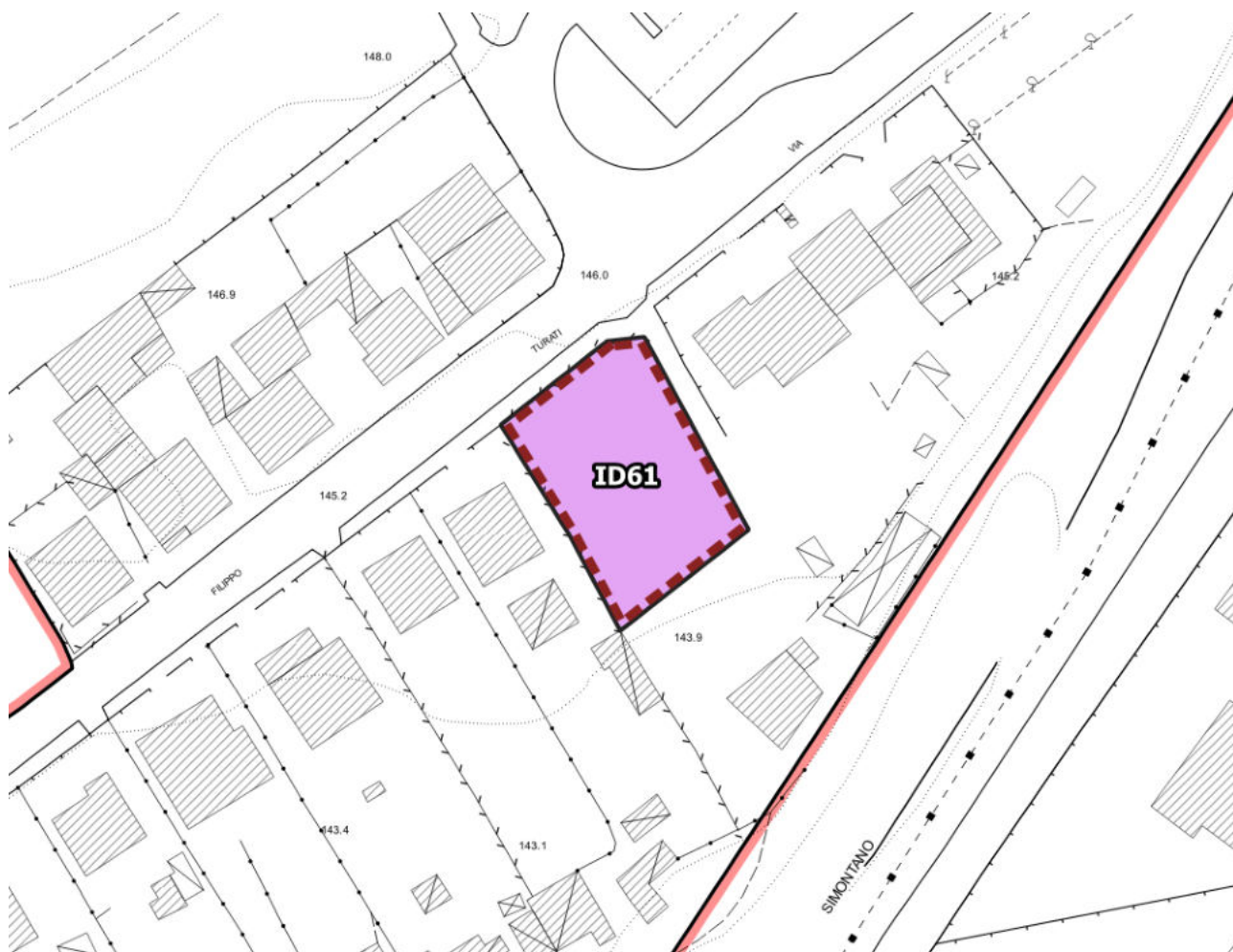


**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

**UTOE 3**

Tav. 21 - Disciplina del territorio Urbano

**ID 61** Loc. Vaggio – Via Filippo Turati <sup>151</sup>



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	734 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	115 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<sup>151</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.10

**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 del tessuto insediativo in località Vaggio.  
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 115 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** L'inserimento del nuovo fabbricato dovrà garantire l'allineamento del fronte strada rispetto al tessuto insediativo esistente.

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,
-



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 3

Tav. 21 - Disciplina del territorio Urbano

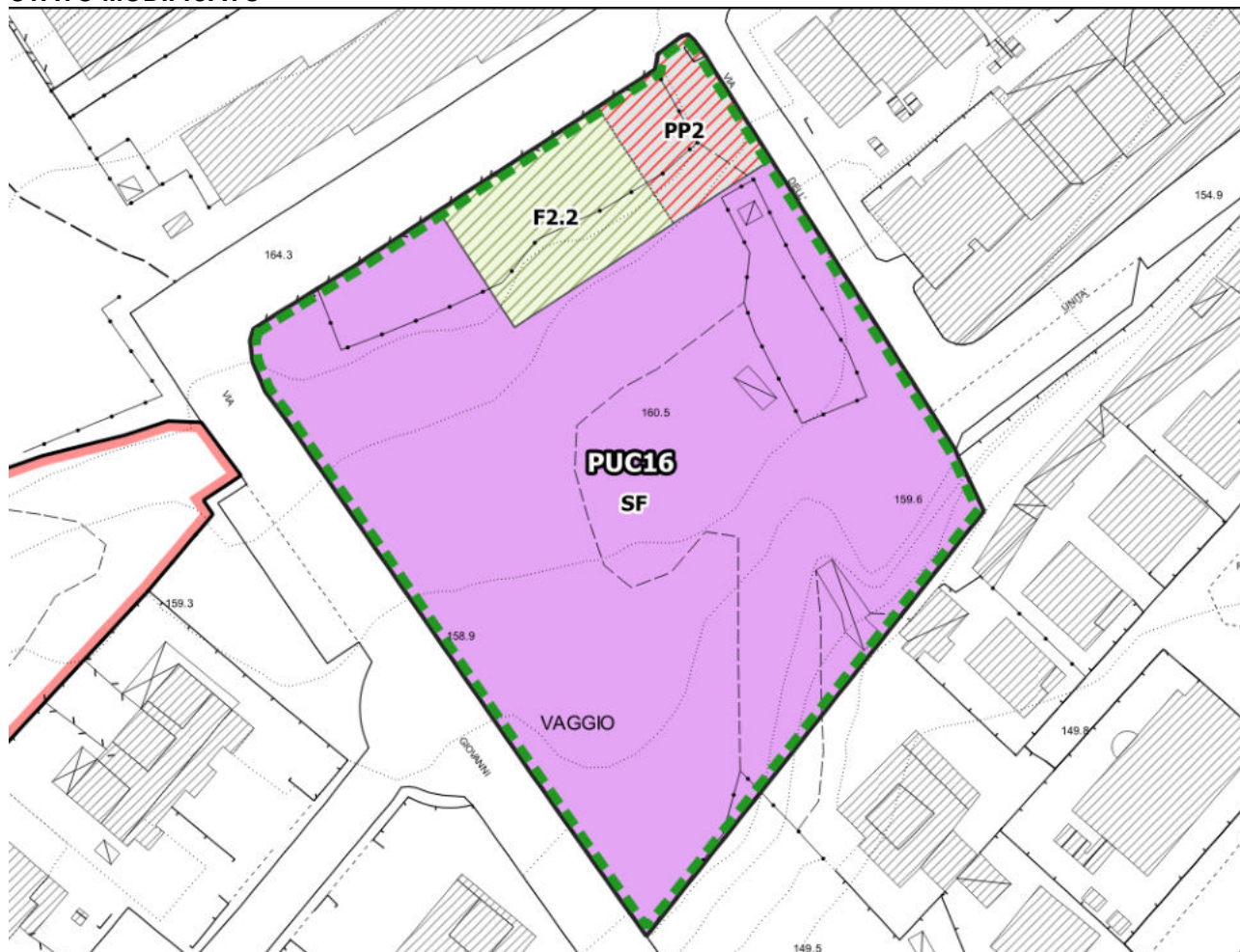
**PUC 16** Loc. Vaggio – Via G. Falcone

**STATO ADOTTATO**



Scala 1:1.000

**STATO MODIFICATO**



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	6.425 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA <sup>152</sup></b>	5.435 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	575 mq + 50% derivante dalla Rigenerazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	300 mq (minimo)
<b>F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO</b>	500 mq (minimo)

<sup>152</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo in località Vaggio.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 575 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**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;

---

**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:

- 300 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.,<sup>153</sup>
- 500 mq (minimo) di verde pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla F2.2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.,<sup>154</sup>

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 all'art. 13 e 42.1.2 delle NTA.

---

- 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.).
- 

<sup>153</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

<sup>154</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

- 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.
- 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.

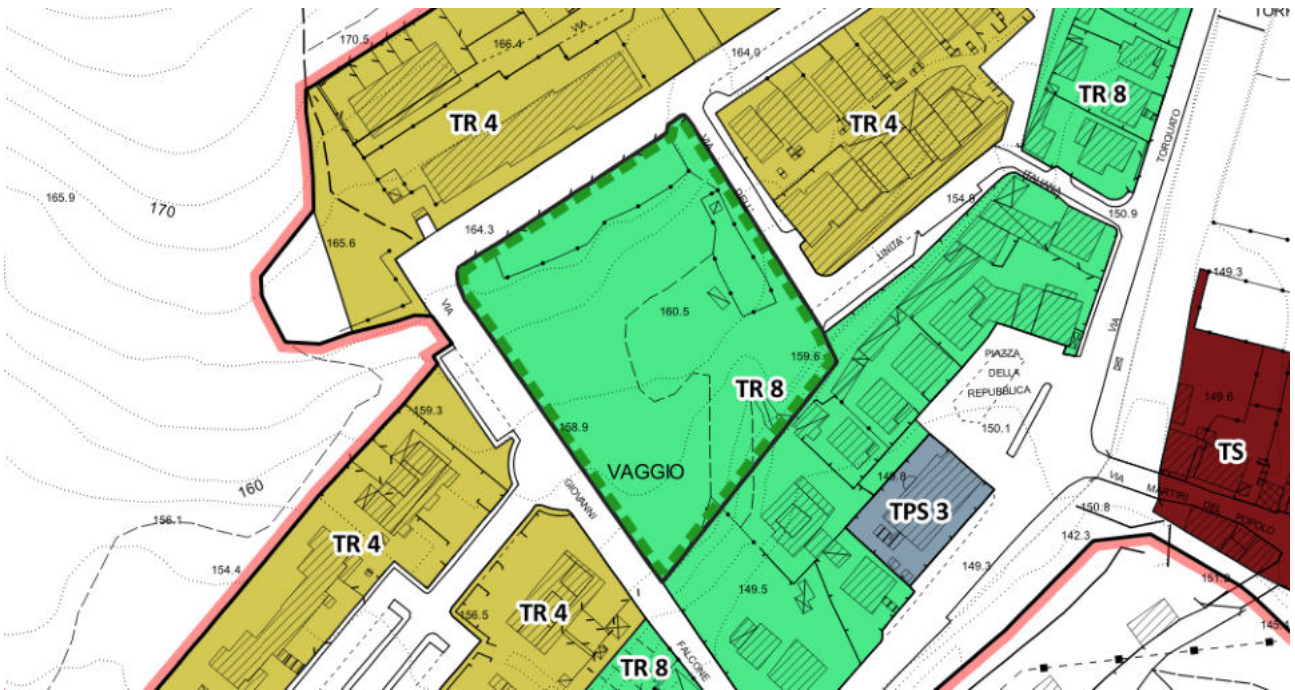
---

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

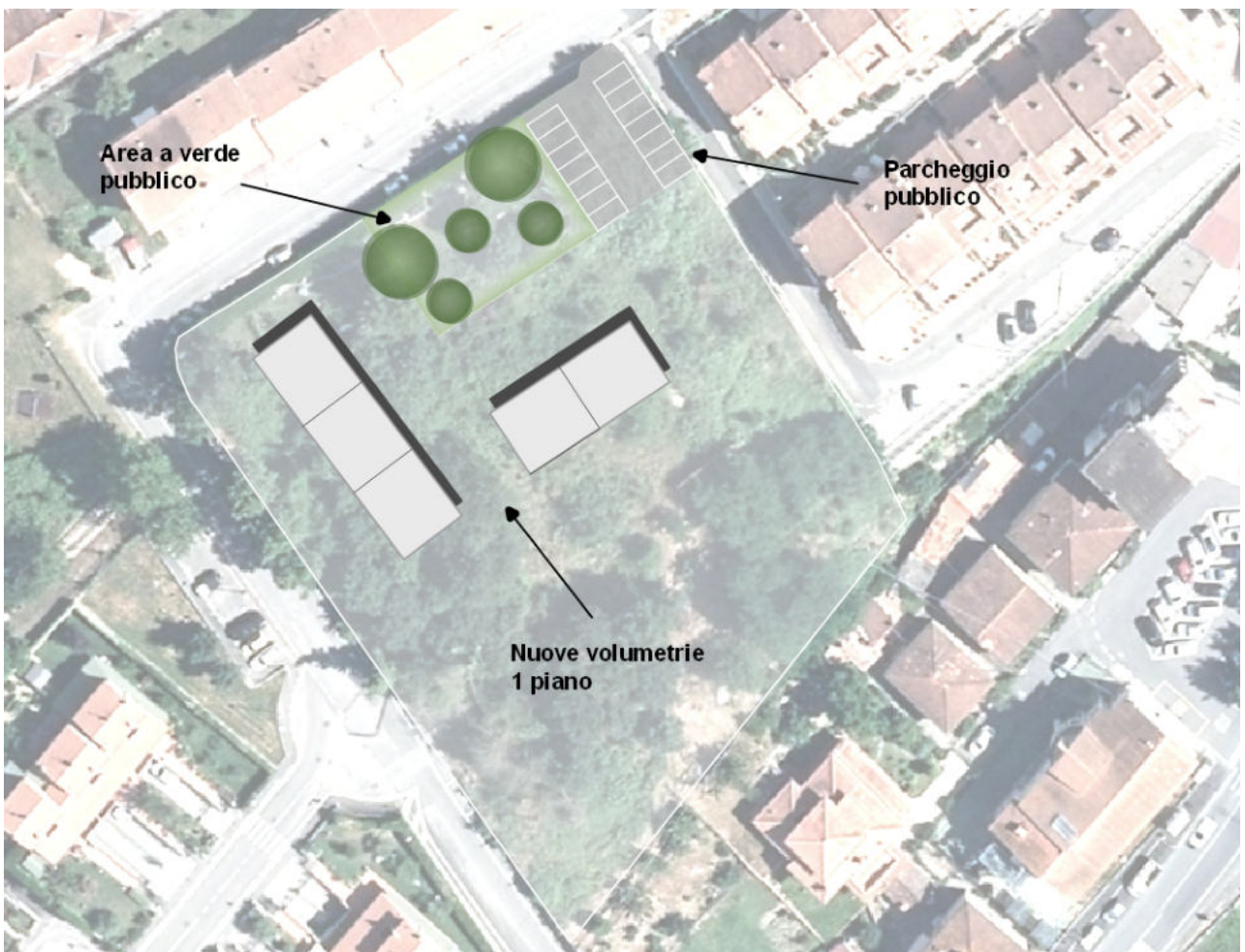
---



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



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



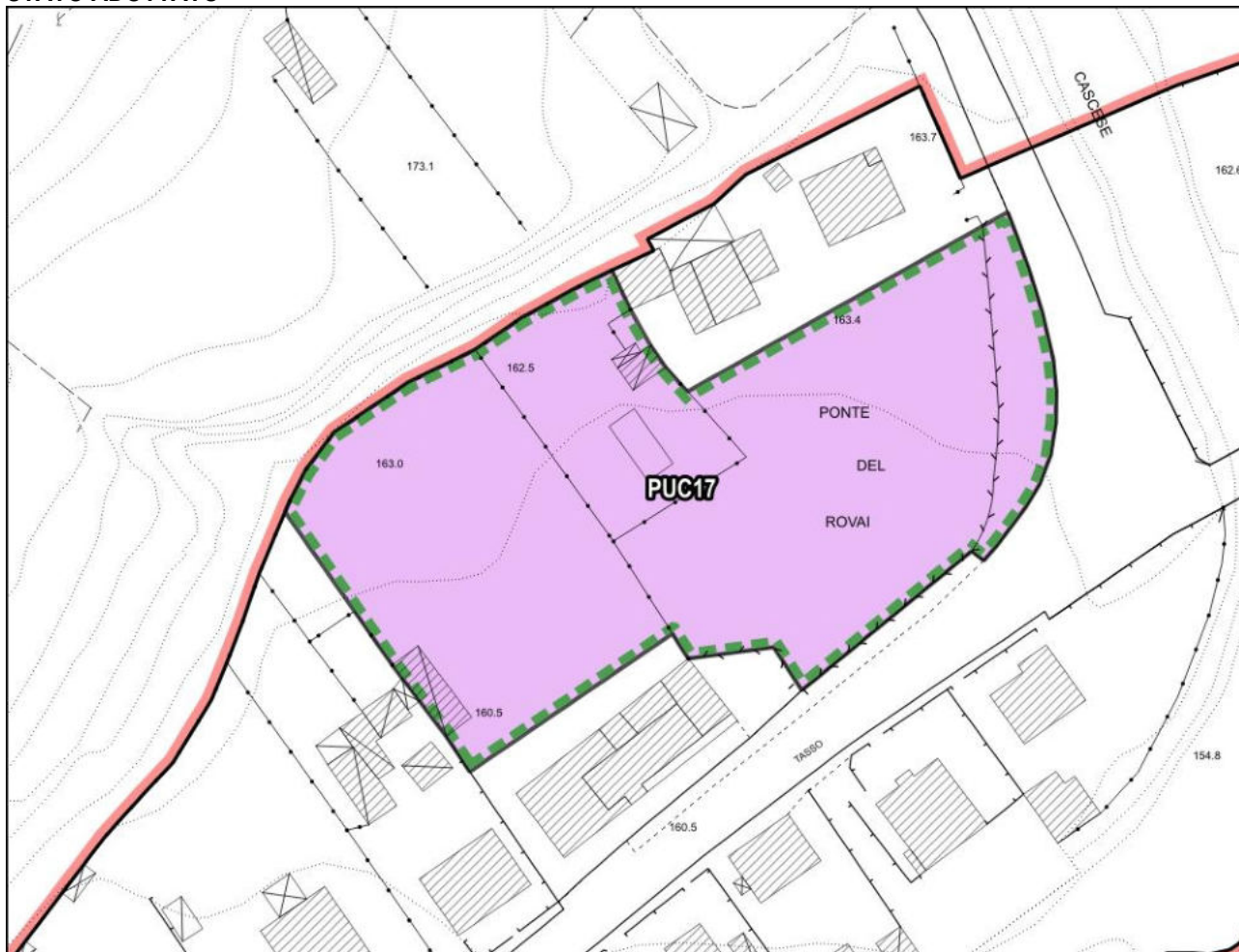
**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

UTOE 3

Tav. 21 - Disciplina del territorio Urbano

**PUC 17** Loc. Vaggio – S.P. 87

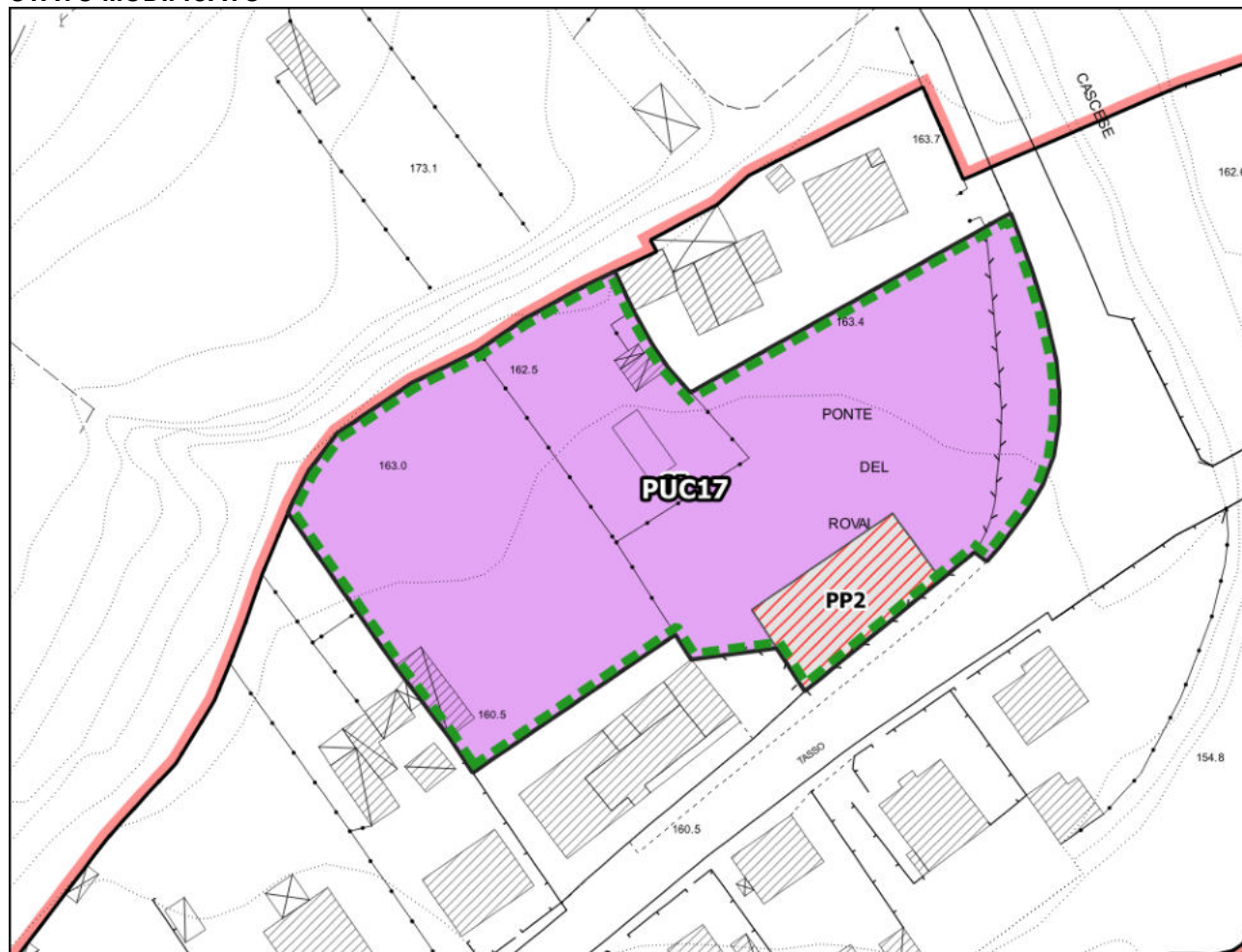
**STATO ADOTTATO**



Scala 1:1.000



**STATO MODIFICATO**



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	4.490 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA <sup>155</sup></b>	<b>4.240 mq</b>
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	460 mq + 50% derivante dalla Rigenerazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	250 mq (minimo)

<sup>155</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo in località Vaggio.  
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 460 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**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;

---

**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:

- 250 mq (minimo) di parcheggio pubblico, **nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.,<sup>156</sup>** lungo S.P. 87.

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 all'art. 13 e 42.1.2 delle NTA.

---

- 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.
- 

<sup>156</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

- 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.
- 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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio di pregio circostante.

---

### **PRESCRIZIONI PIT**

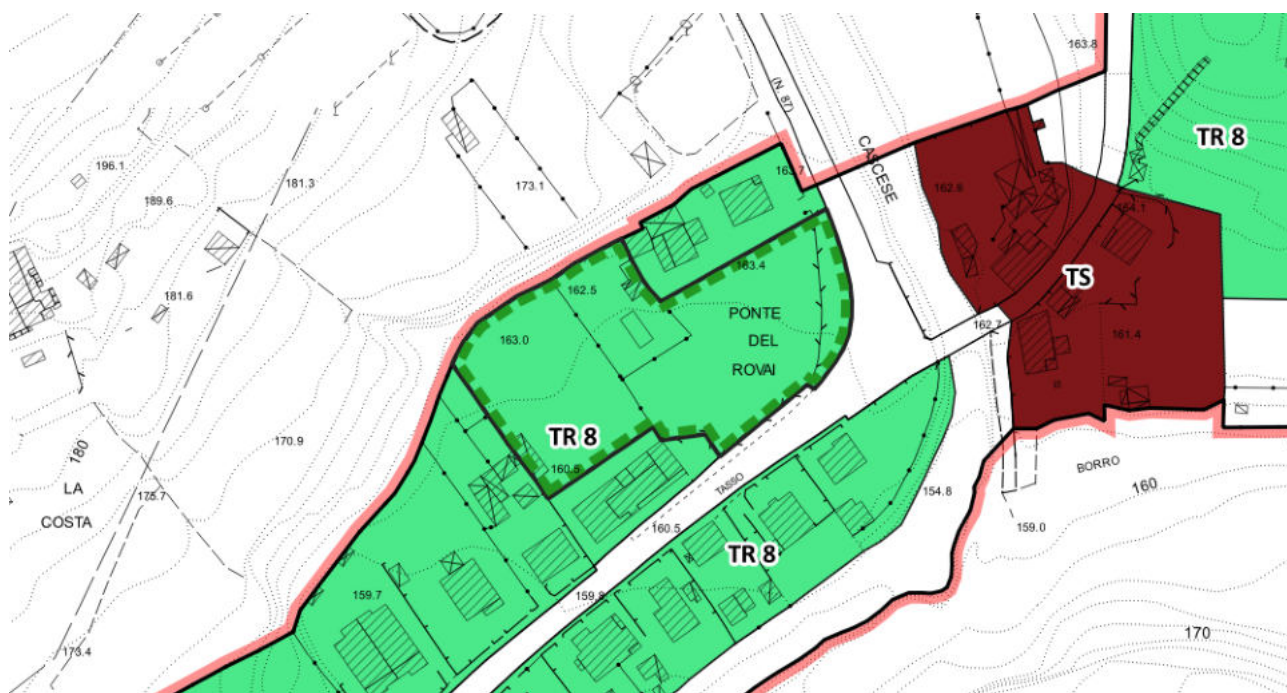
I bordi di contatto tra ambito urbano e ambito rurale dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno ambientale, tali da formare un ecotono tra i differenti ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici del PIT-PPR.

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

---



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



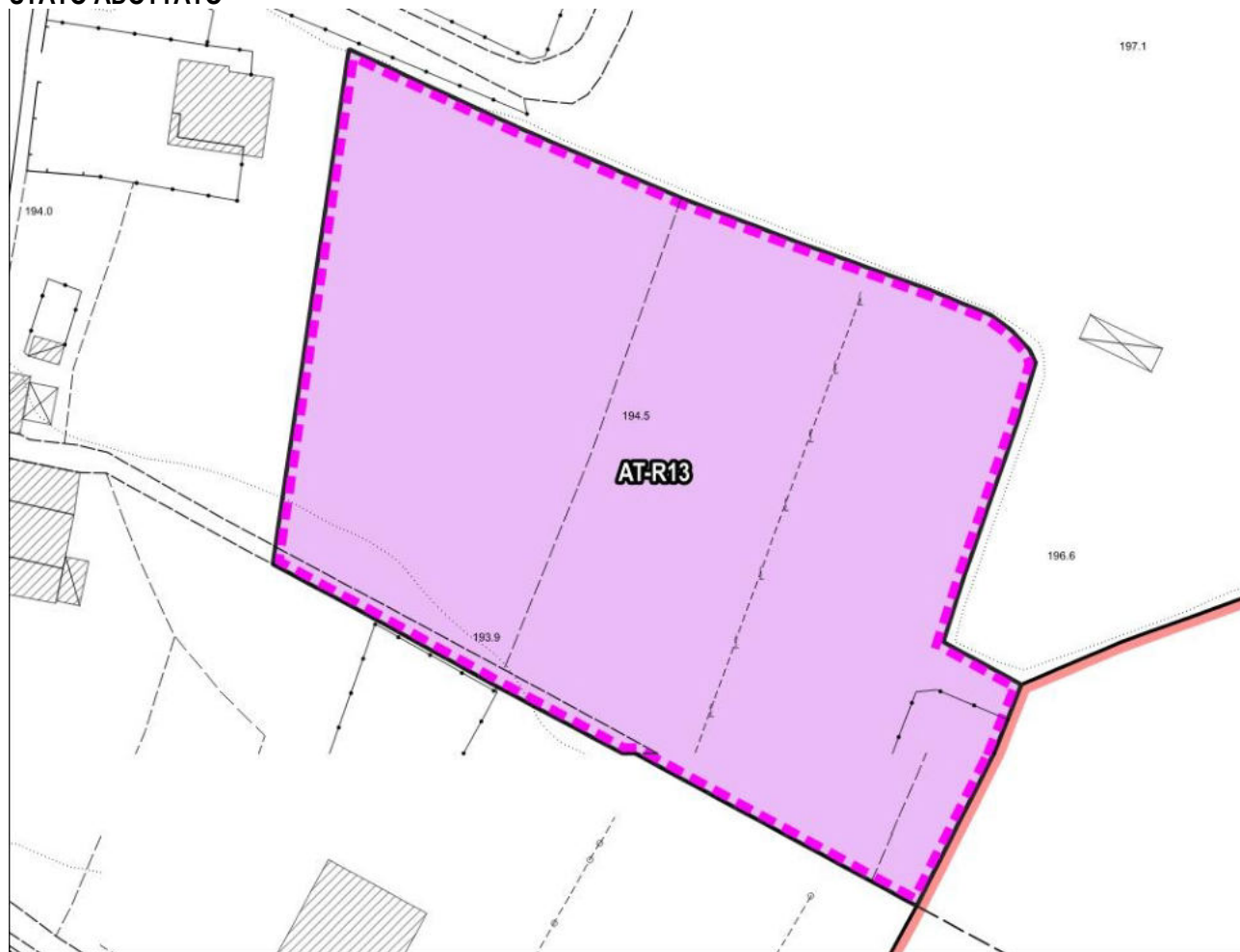
Invariante III - Morfotipi Insediativi - PIT-PPR - Scala 1:2.000



**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.

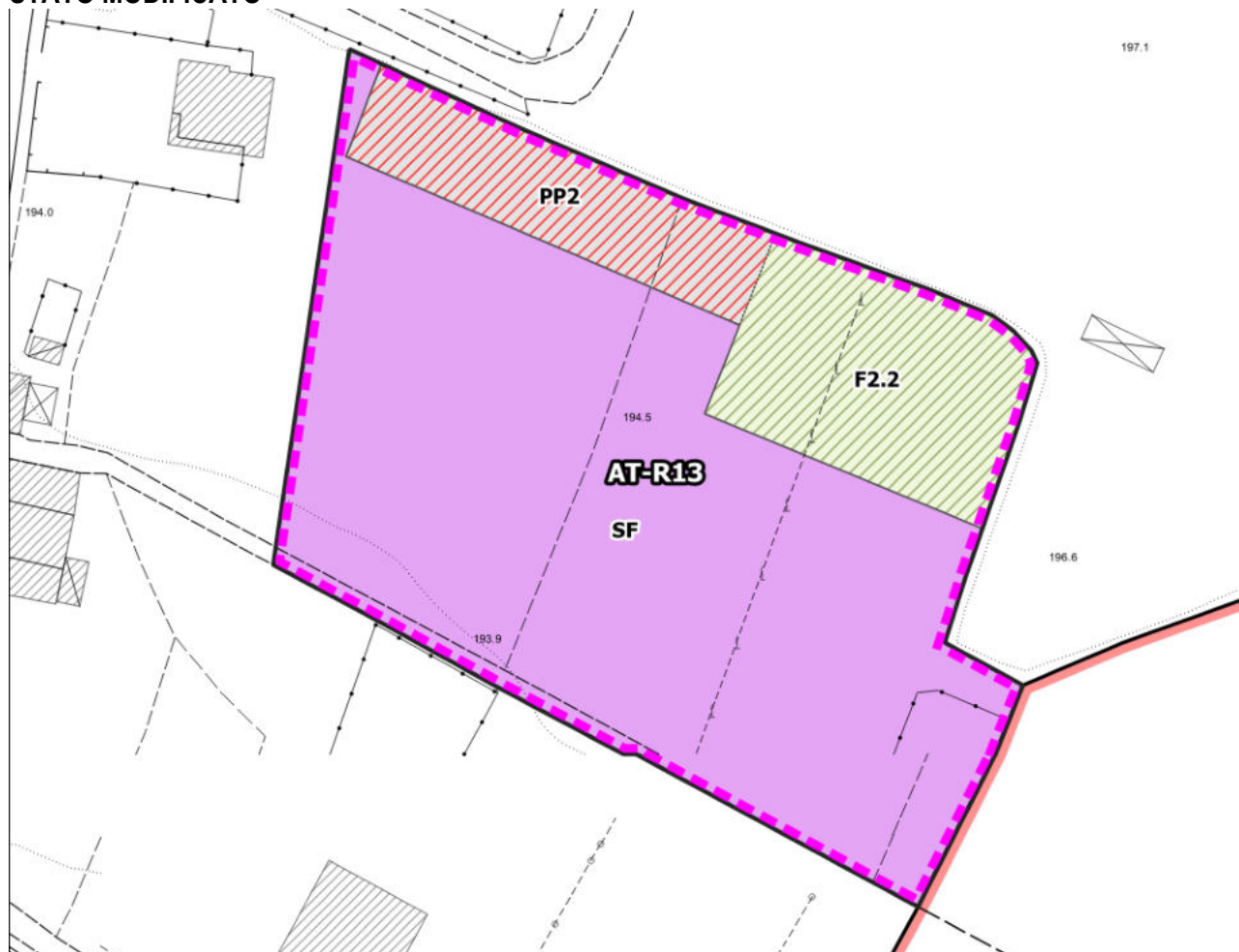
<b>UTOE 3</b>	Tav. 18 - Disciplina del territorio Urbano
<b>AT-R 13 Loc. Pianuglia</b>	

**STATO ADOTTATO**



Scala 1:1.000

**STATO MODIFICATO**



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	7.394 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA <sup>157</sup></b>	5.694 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 460 mq (nuova edificazione)</li> <li>• 800 mq (da atterraggio)</li> </ul>
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	700 mq (minimo)
<b>F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO</b>	1.000 mq (minimo)

<sup>157</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.3 delle presenti NTA, finalizzato anche all'atterraggio del credito edilizio dell'area.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla strategia di rigenerazione urbana, attraverso l'atterraggio di volumetrie e credito edilizio prelevato da altre zone e tessuti incongrui del territorio comunale.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale con i seguenti parametri:

- S.E. di nuova edificazione = 460 mq
  - S.E. derivante da atterraggio di volumetrie = 800 mq
  - IC = 30%
  - HF = 7,5 ml
  - Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
- 

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** La quota parte di S.E. derivante da atterraggio di volumetria, dovrà essere realizzata con la capacità edificatoria derivante dal recupero del credito edilizio dei fabbricati ai sensi dell'art. 42.2.1 delle NTA del P.O.

È ammessa la realizzazione dell'intervento in sub comparti, suddividendo la capacità edificatoria in quota parte tra i sub comparti individuati.

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.

---

**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:

- 700 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.,<sup>158</sup>
- 1.000 mq (minimo) di verde pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla F2.2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.,<sup>159</sup>

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,

---

<sup>158</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

<sup>159</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142



interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 14 e 42.1.3 delle NTA.

---

**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, 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 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*.

---

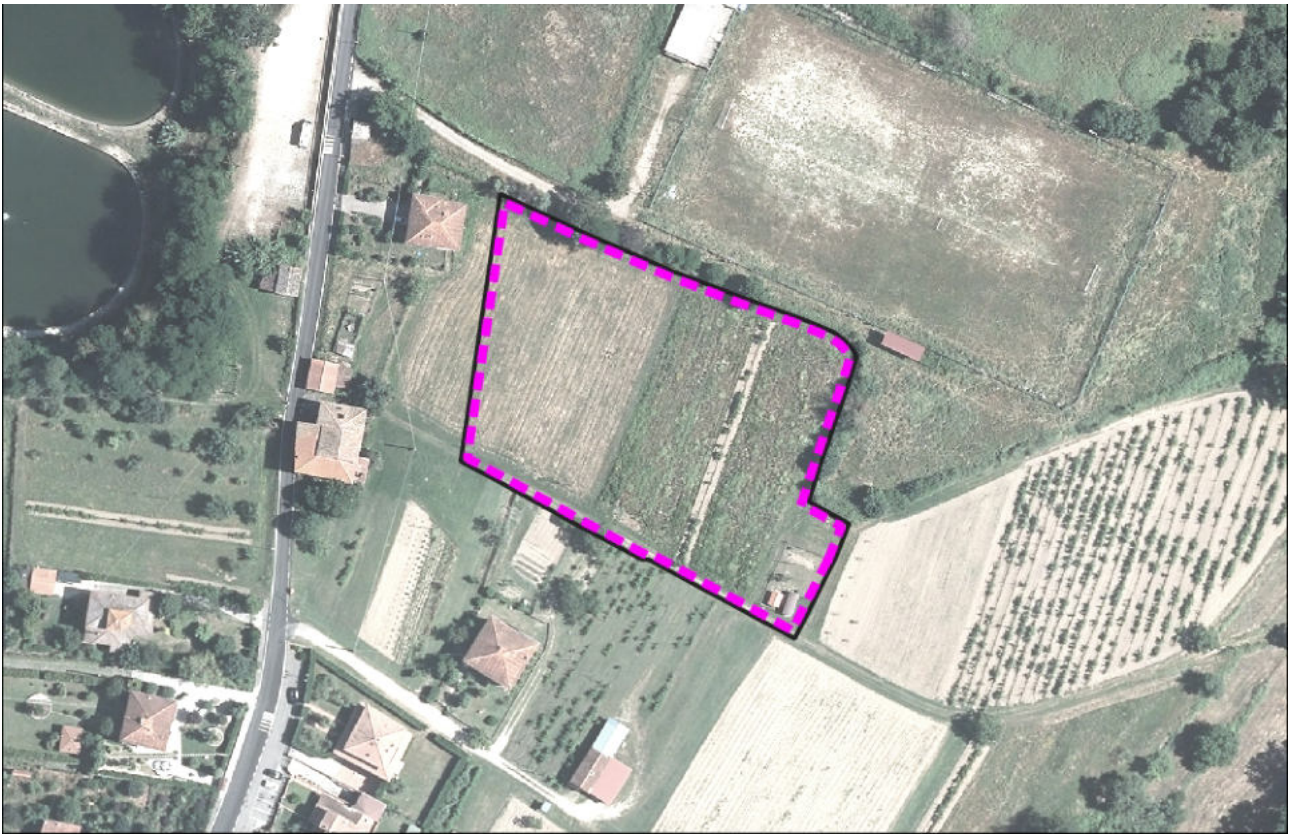
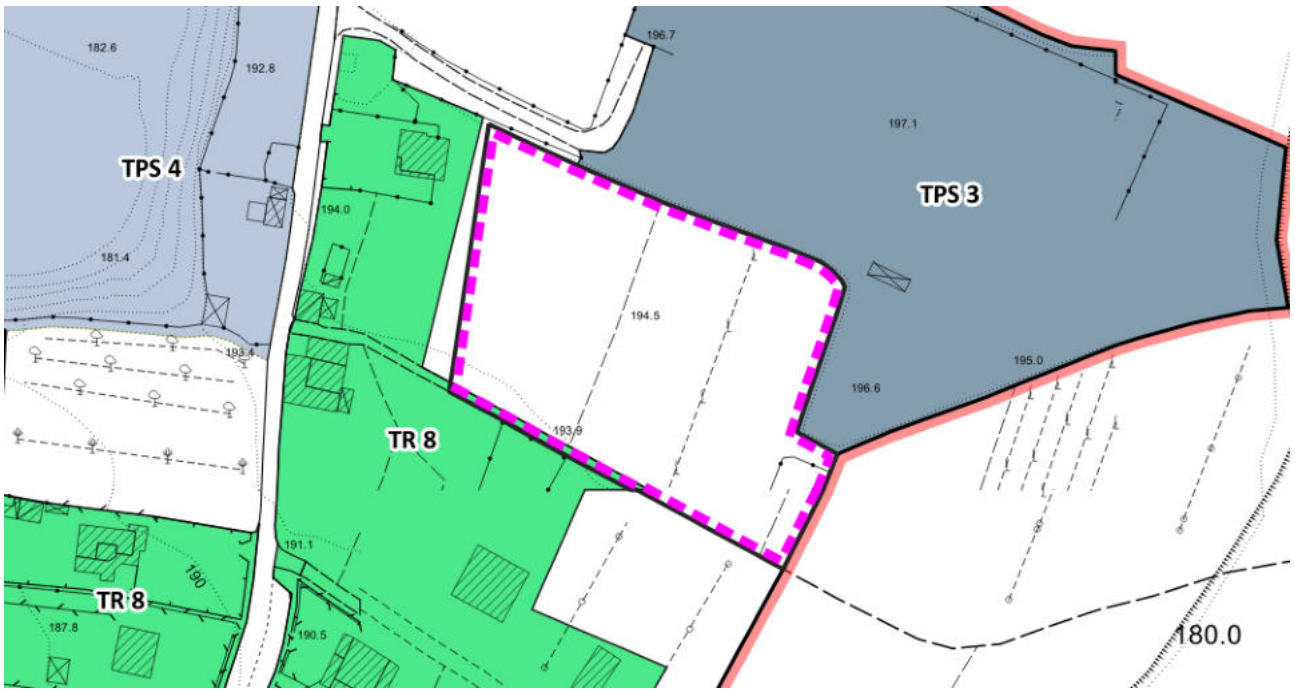
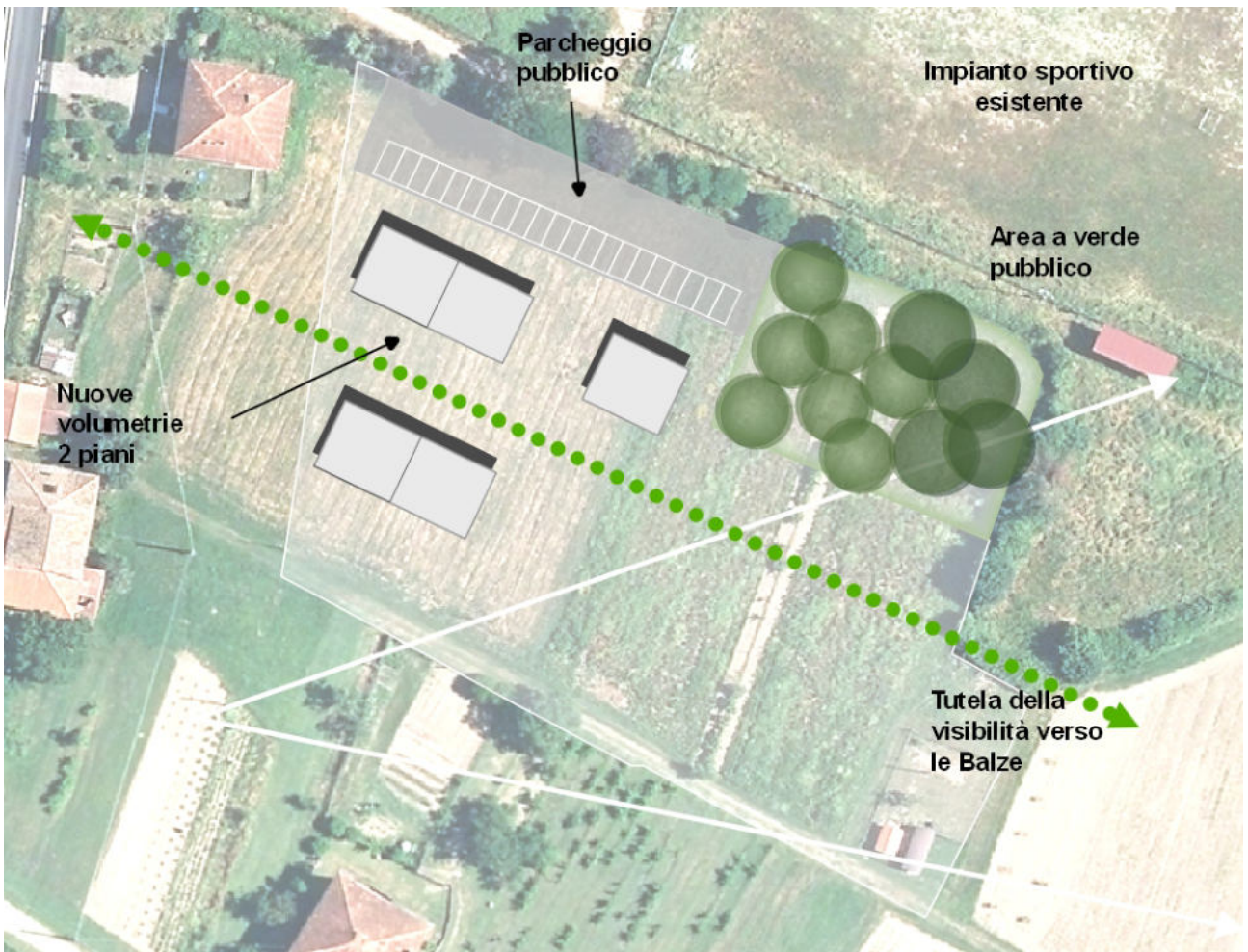


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000



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

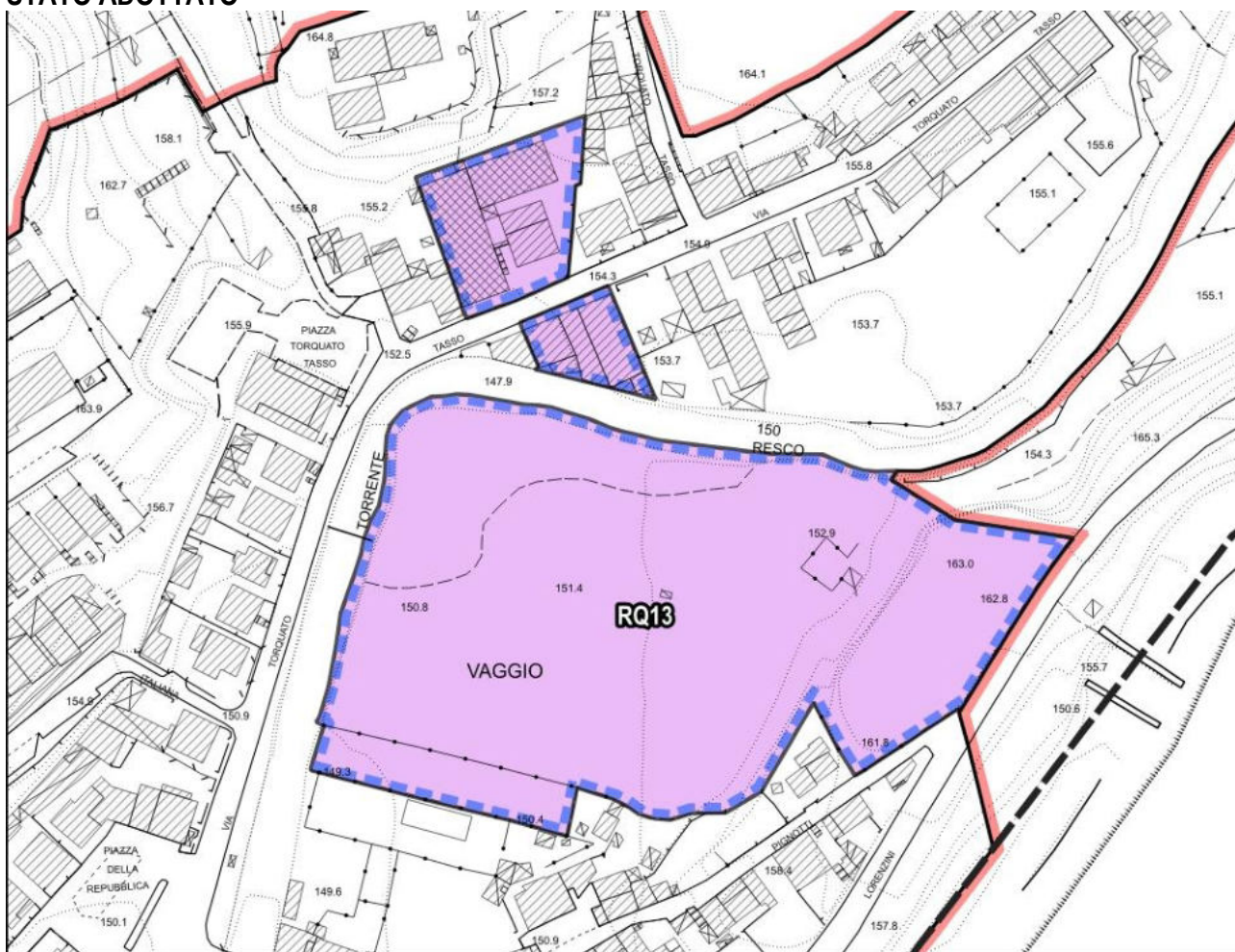


**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

UTOE 3      Tav. 21 - Disciplina del territorio Urbano

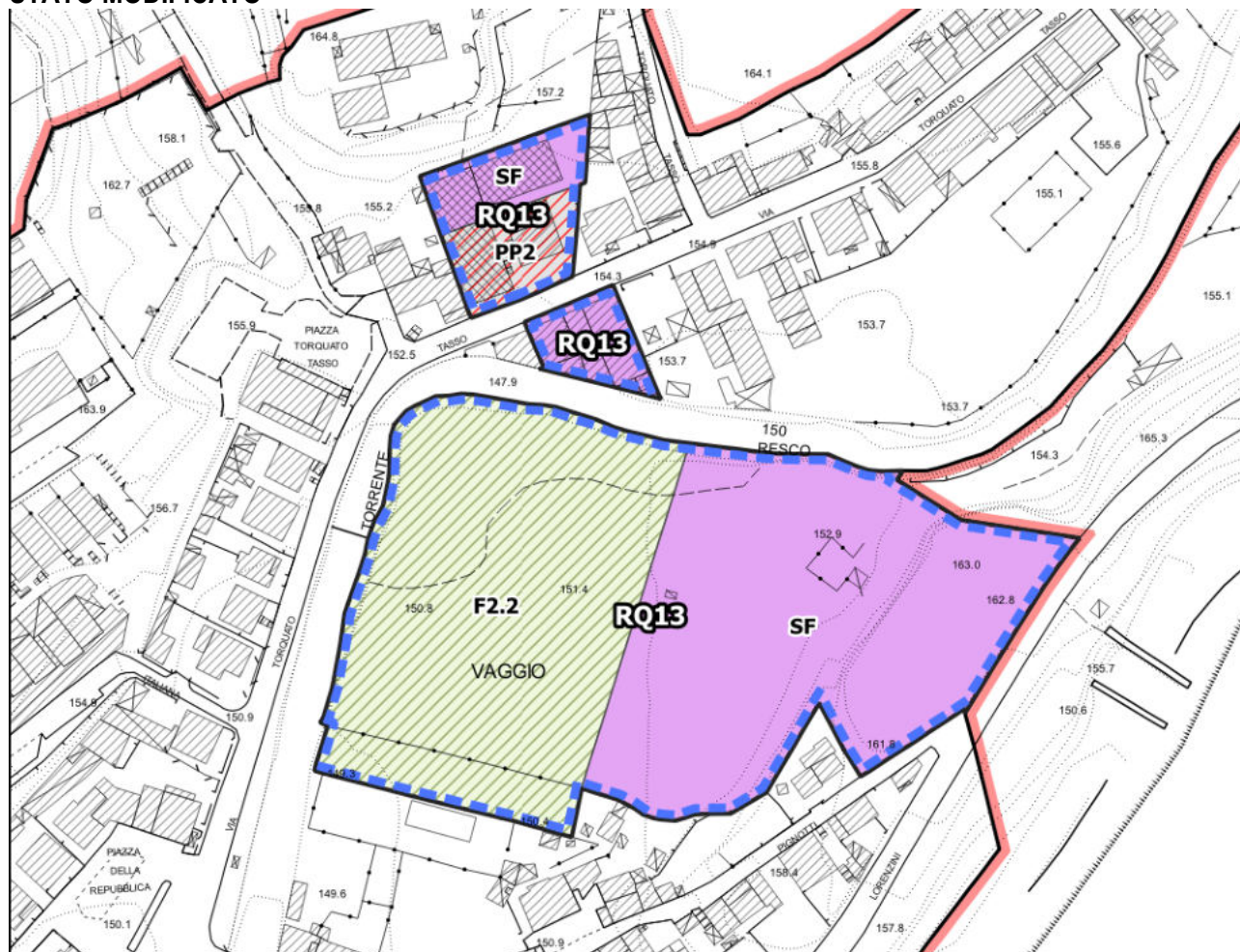
**RQ 13** Loc. Vaggio – Via Torquato Tasso

**STATO ADOTTATO**



Scala 1:2.000

STATO MODIFICATO



Scala 1:2.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	19.077 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b> <sup>160</sup>	9.856 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Pari all'esistente recupero dell'esistente e ampliamento del 20% della SE esistente <sup>161</sup>
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,0 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	1.500 mq (minimo)
<b>F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO</b>	2.000 mq (minimo)
<b>PASSERELLE PEDONALI</b> <sup>162</sup>	Da quantificare in sede di convenzione

<sup>160</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

<sup>161</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.140

<sup>162</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2104, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.4 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione del tessuto insediativo della località Vaggio.  
L'intervento prevede la demolizione della volumetria esistente interna al comparto e posta lungo Via Torquato Tasso, e la conseguente ricostruzione **con ampliamento del 20% rispetto alla S.E. demolita, a parità di S.E., nell'area interna al comparto a sud-est del Torrente Resco, con destinazione residenziale nelle aree indicate con la sigla SF.**<sup>163</sup> L'indice di copertura (I.C.) ammesso è del 40% e l'altezza del fronte massima (H.F.) è 7,0 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** **Nell'area SF posta lungo la SP86 dovrà essere mantenuto l'allineamento del fronte strada come da esistente, coerentemente con il tessuto insediativo esistente.**<sup>164</sup>

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;

---

**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:

- 900 mq (minimo) di parcheggio pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A., nelle aree libere derivanti dalla demolizione delle volumetrie lungo Via Torquato Tasso;
- 2.000 mq (minimo) di verde pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.;
- **passerelle pedonali sul torrente Resco al fine di collegare la previsione di parco pubblico con il centro della località e il verde pubblico esistente situato a nord-est del comparto. L'effettiva quantificazione e posizione delle passerelle sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la P.A.;**
- **piazza pubblica e luoghi di aggregazione, nelle aree libere derivanti dalla demolizione delle volumetrie lungo Via Torquato Tasso, da individuarsi in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.**<sup>165</sup>

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,

---

---

<sup>163</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.140

<sup>164</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.140

<sup>165</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 14 e 42.1.4 delle NTA.

---

**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, 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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'edificato di pregio circostante.
- Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

**PRESCRIZIONI PIT**

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

---

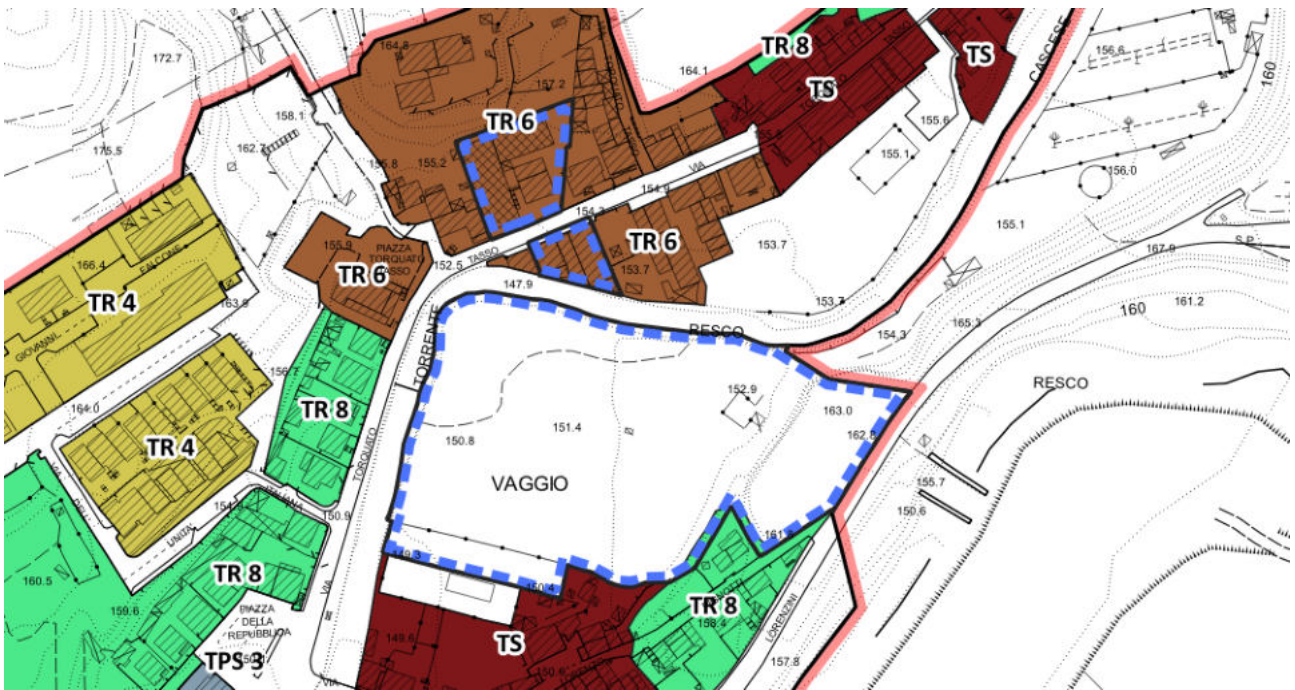


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

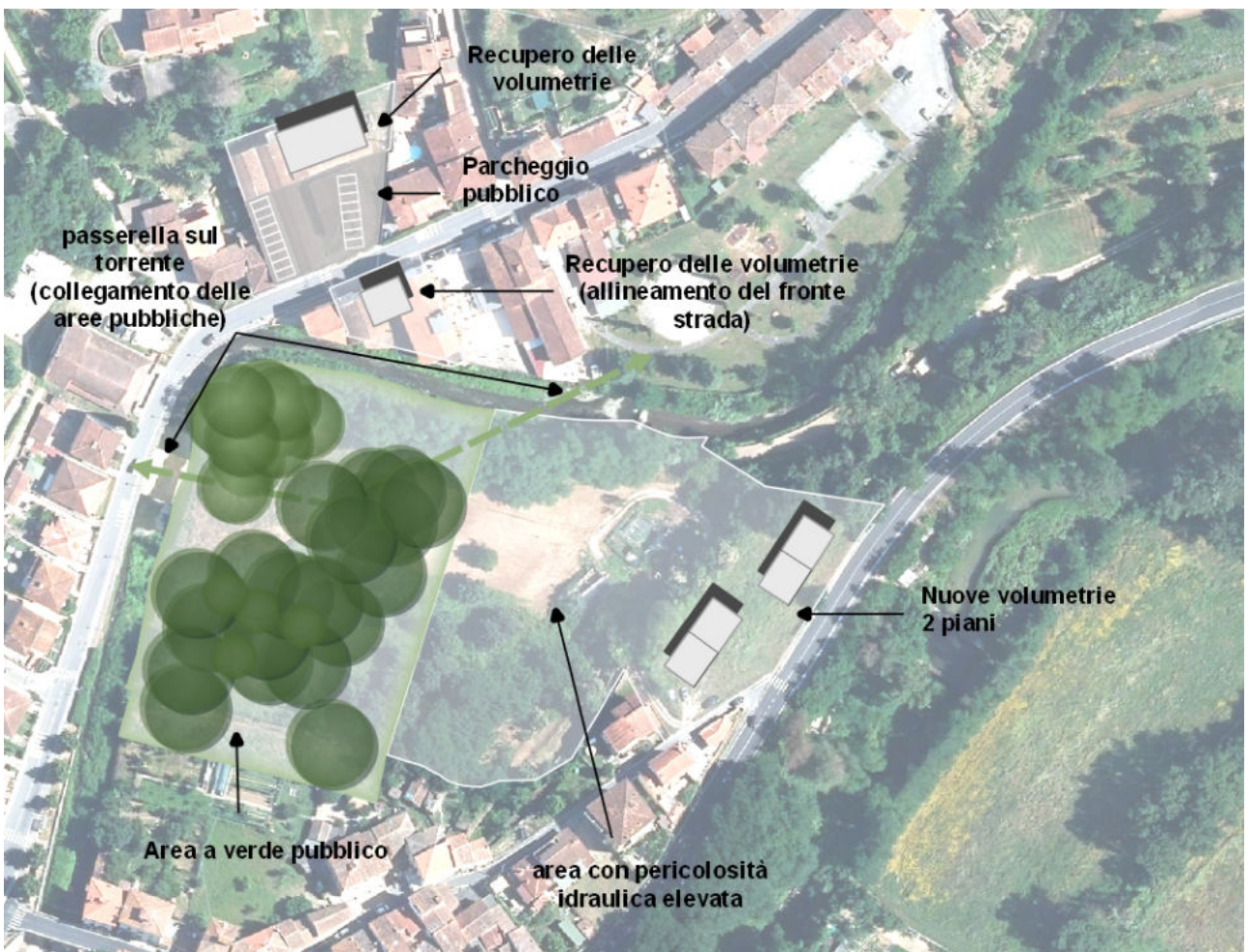


## Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)



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.

**UTOE 3**

Tav. 21 - Disciplina del territorio Urbano

**OP 3** Loc. Vaggio – Via di Catigliano



Scala 1:2.000

<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	10.976 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Da definire in sede di progetto di opera pubblica
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	Da definire in sede di progetto di opera pubblica
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	Da definire in sede di progetto di opera pubblica
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Plesso scolastico
Conferenza di copianificazione con verbale del 13.11.2019	

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto di Opera pubblica esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.5 delle presenti NTA.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13.11.2019.

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato a trasferire l'attuale scuola dell'infanzia e primaria situata nel centro della località di Vaggio, in un'area più consona e dotata dei servizi necessari all'attività scolastica.

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo plesso scolastico. Le dimensioni massime ammissibile saranno definite in sede di progetto di opera pubblica.

**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.

- MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**
- 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.
  - 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.
  - 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 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.

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

---

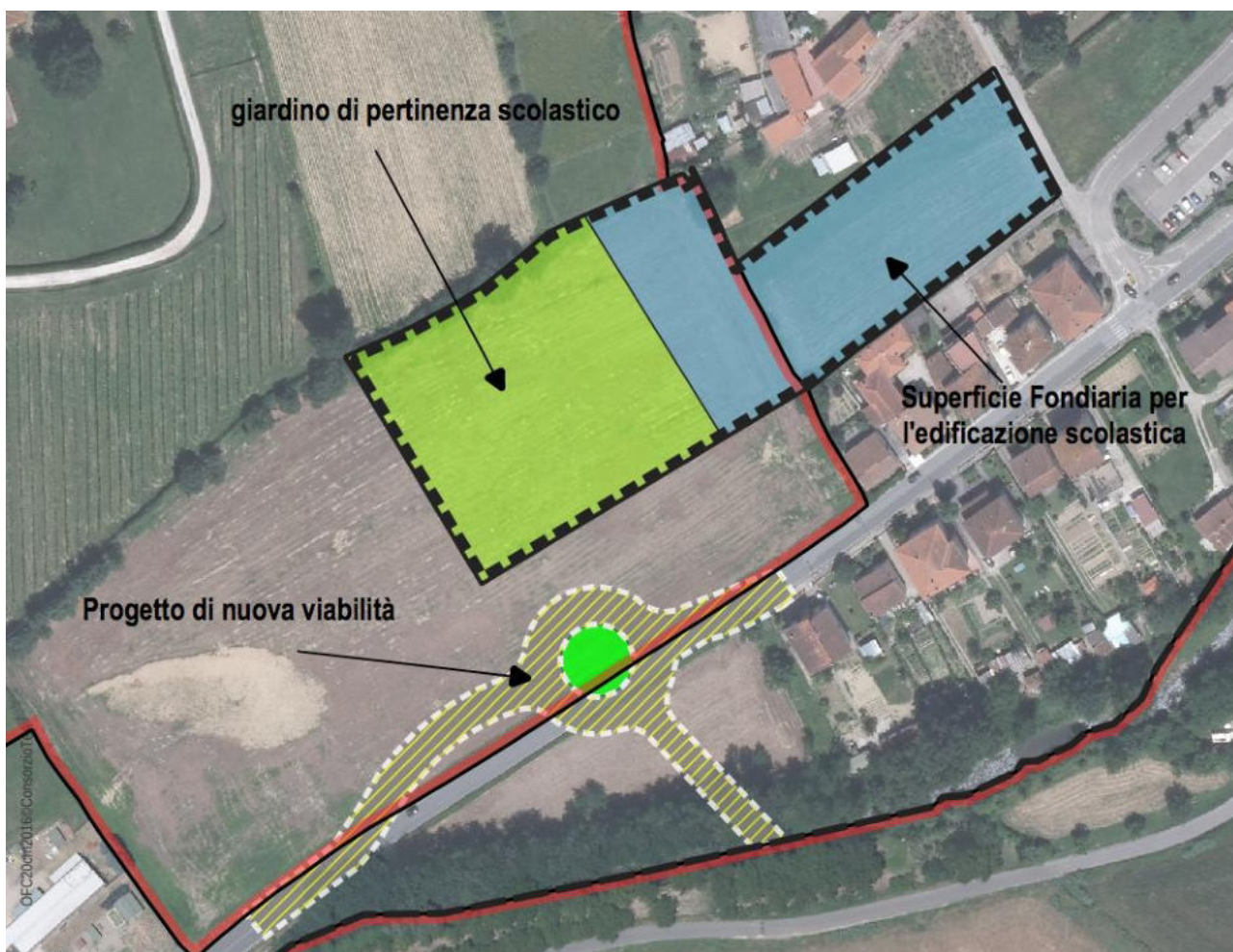


Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

**Loc. Olmo**

**UTOE 2**

Tav. 15 - Disciplina del territorio Urbano

**ID 36** Loc. Olmo



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	3.602 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	400 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	50%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	8,0 ML
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Produttivo – Artigianale

**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 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 400 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 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** 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



<b>UTOE 2</b>	Tav. 15 - Disciplina del territorio Urbano
<b>ID 37 Loc. Olmo</b>	



Scala 1:2.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	11.223 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Ampliamento del 60% della volumetria esistente
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	50%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	8,0 ML
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Produttivo – Commerciale
Conferenza di copianificazione (art.25 della L.R. 65/2014) con verbale del 13.11.2019	

**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.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13.11.2019.

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato all'ampliamento dell'attività produttiva e commerciale esistente in località Olmo.

L'intervento prevede la conferma della destinazione d'uso produttiva – commerciale permanente delle volumetrie esistenti. Inoltre è ammesso l'ampliamento di tale attività per un massimo del 60% della volumetria esistente, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 8,0 ml..

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Nella parte retrostante del capannone esistente, oltre all'ampliamento consentito dalla presente Scheda Norma, dovranno essere previsti adeguati interventi di mitigazione ambientale e paesistica da condursi con piantumazioni e vegetazione arborea, mantenendo preferibilmente, nelle aree libere, il fondo sterrato o a ghiaia.

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 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

**Loc. Reggello**

**UTOE 2**

Tav. 16 - Disciplina del territorio Urbano

**ID 38** Loc. il Prato della Signora



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	3.086 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	230 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale

**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 del tessuto insediativo esistente del capoluogo comunale, in località Il Prato della Signora.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 230 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Le nuove volumetrie dovranno essere poste in vicinanza dei fabbricati esistenti, così da accorpate l'edificazione e mantenere le piantumazioni esistenti nell'area, compensando le eventuali piantumazioni ridotte.<sup>166</sup>

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.
- 

<sup>166</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

- 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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio di pregio circostante.
- L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

### PRESCRIZIONI PIT

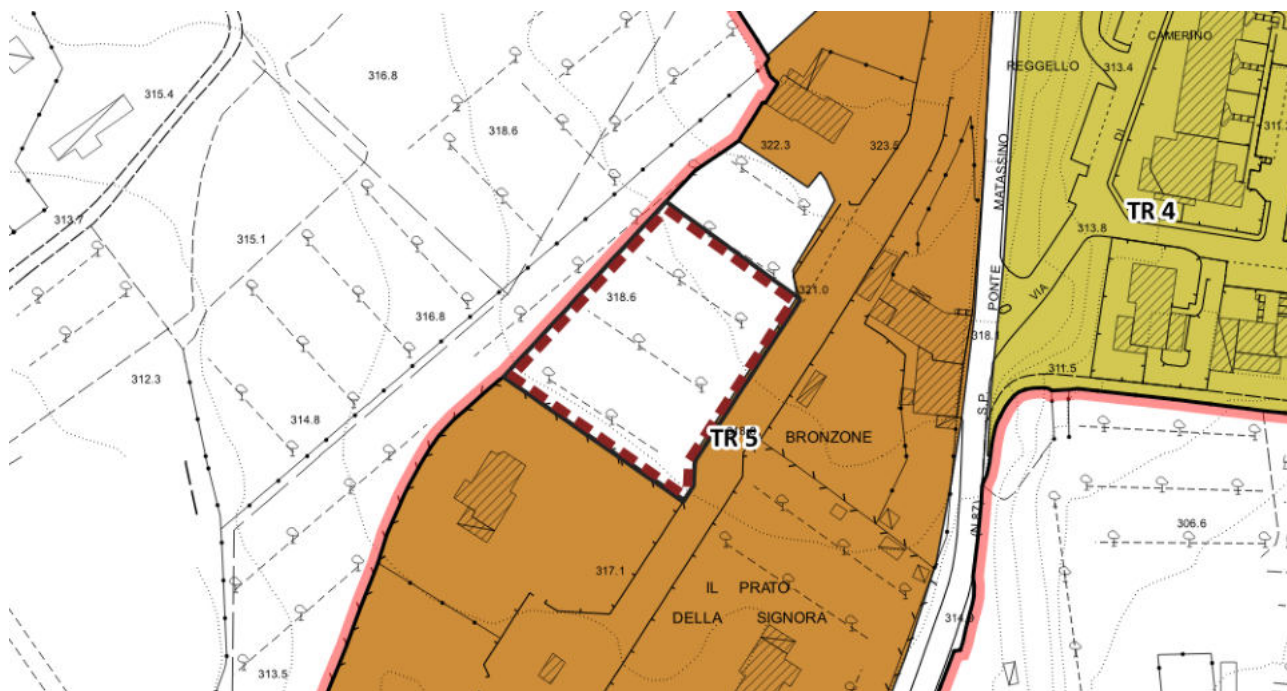
I bordi di contatto tra ambito urbano e ambito rurale dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno ambientale, tali da formare un ecotono tra i differenti ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici del PIT-PPR.

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

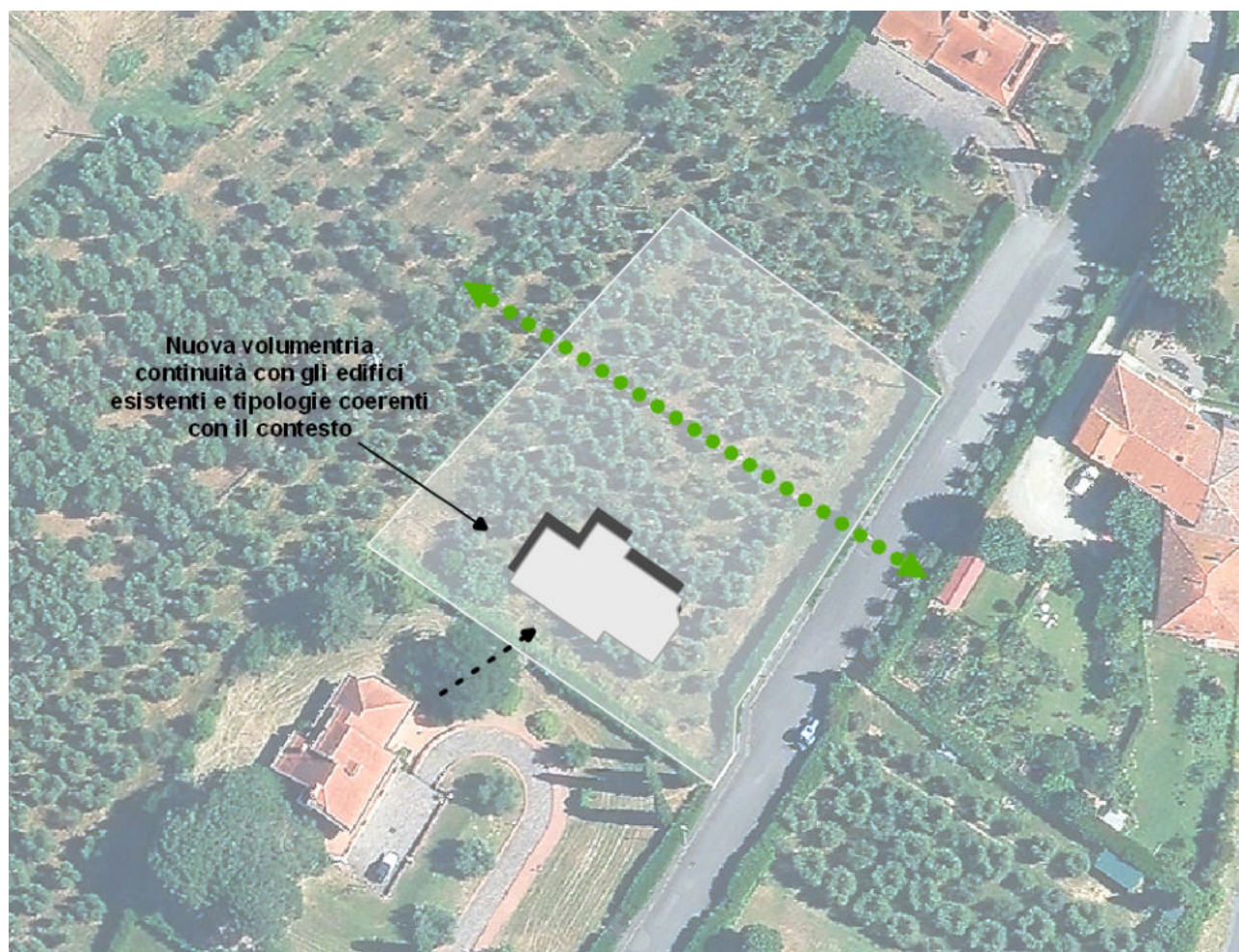
---



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



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



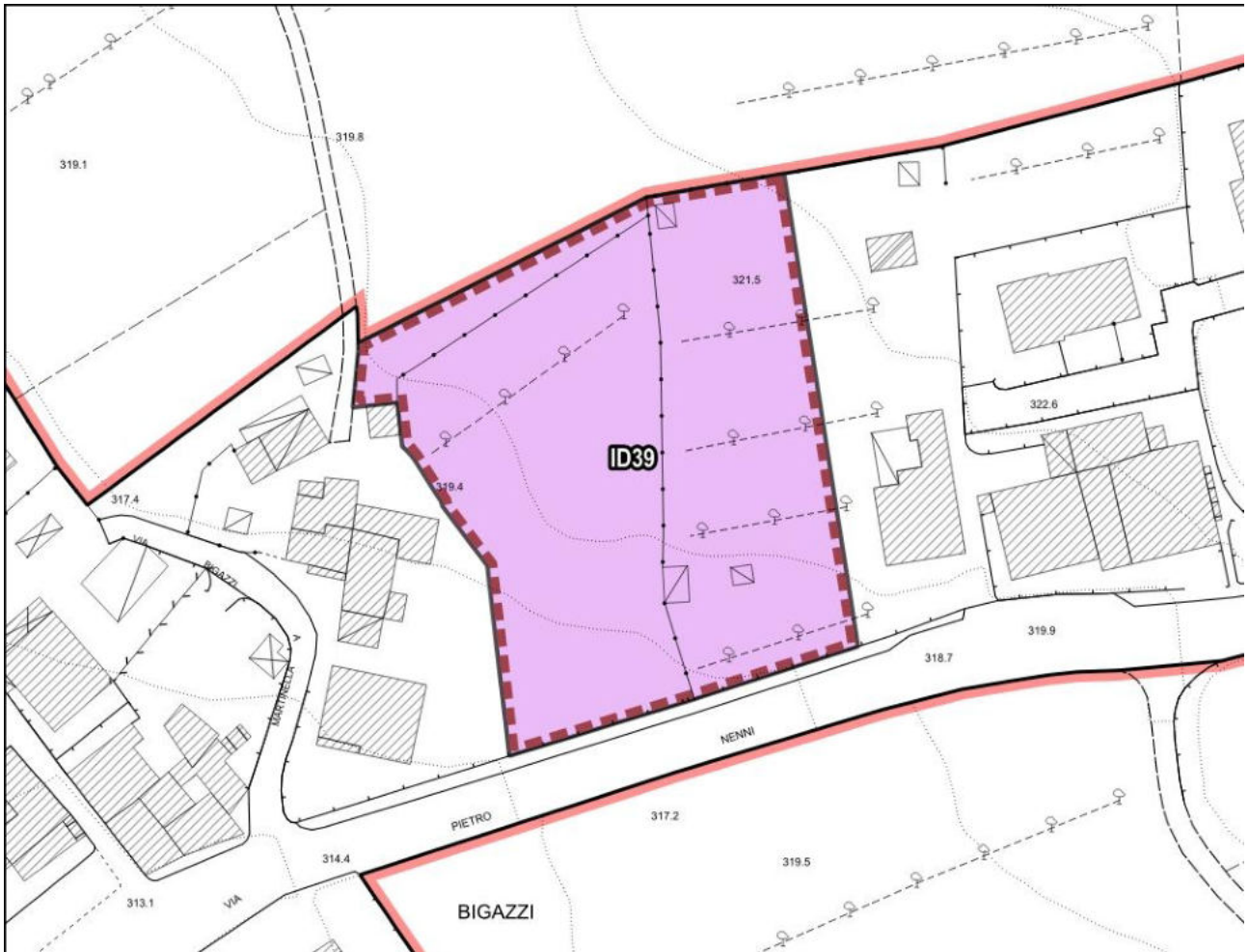
**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.



**UTOE 2** | Tav. 15 - Disciplina del territorio Urbano

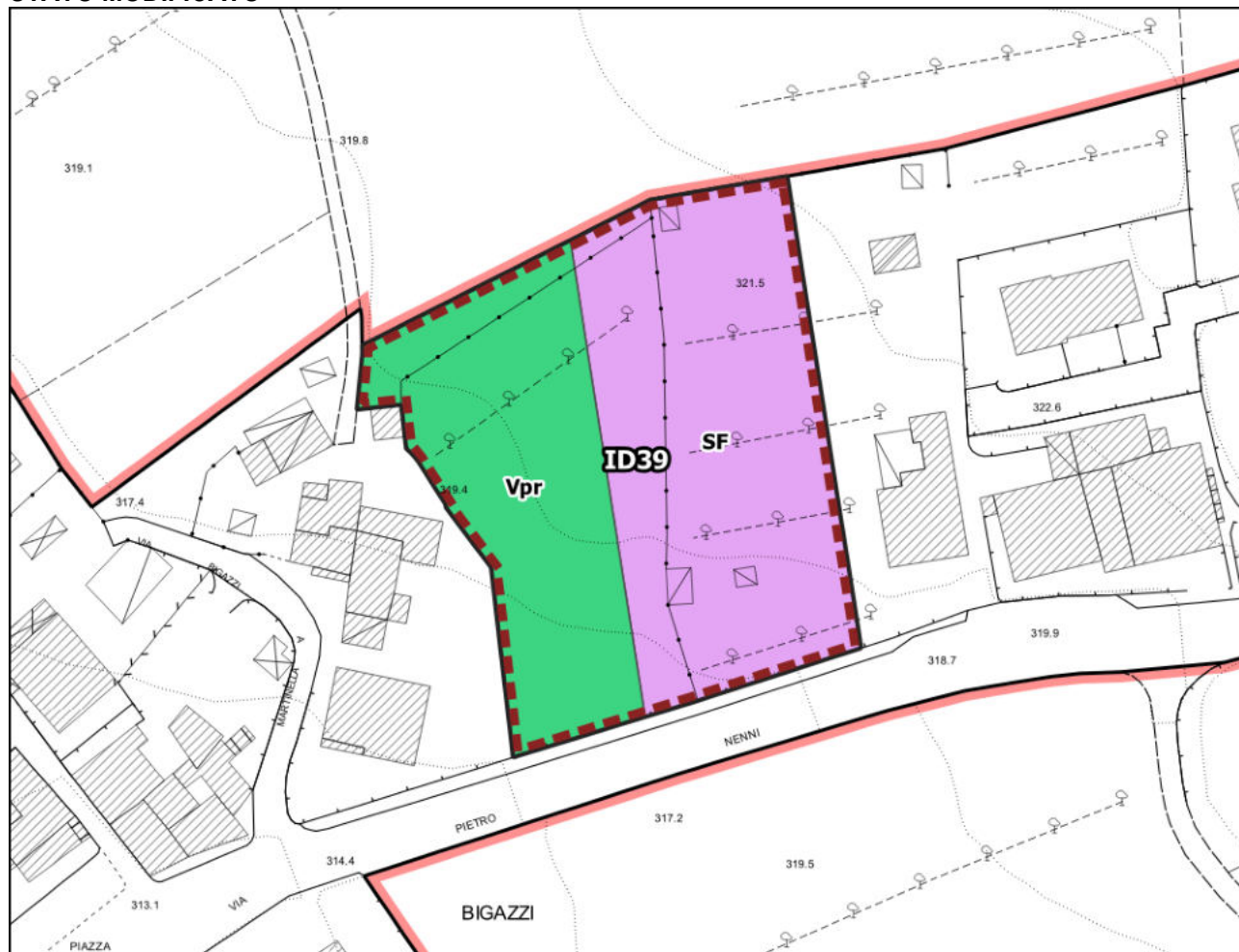
**ID 39** Loc. Reggello – Via Pietro Nenni

**STATO ADOTTATO**



Scala 1:1.000

**STATO MODIFICATO**



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	3.505 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA <sup>167</sup></b>	2.060 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	230 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale

<sup>167</sup> 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 del tessuto insediativo in località Reggello.  
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 230 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Dovrà essere posta particolare attenzione alla tutela del tessuto storico posto a ovest del comparto. A tal fine, i nuovi interventi dovranno essere coerenti con il tessuto sopraccitato, utilizzando tipologie consone al luogo e al contesto. **Dovrà inoltre essere mantenuto un varco con funzione di filtro tra il tessuto storico e la nuova edificazione, e di corridoio paesaggistico verso il territorio rurale retrostante al comparto.** <sup>168</sup>

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
- 

<sup>168</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

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 occultandole 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

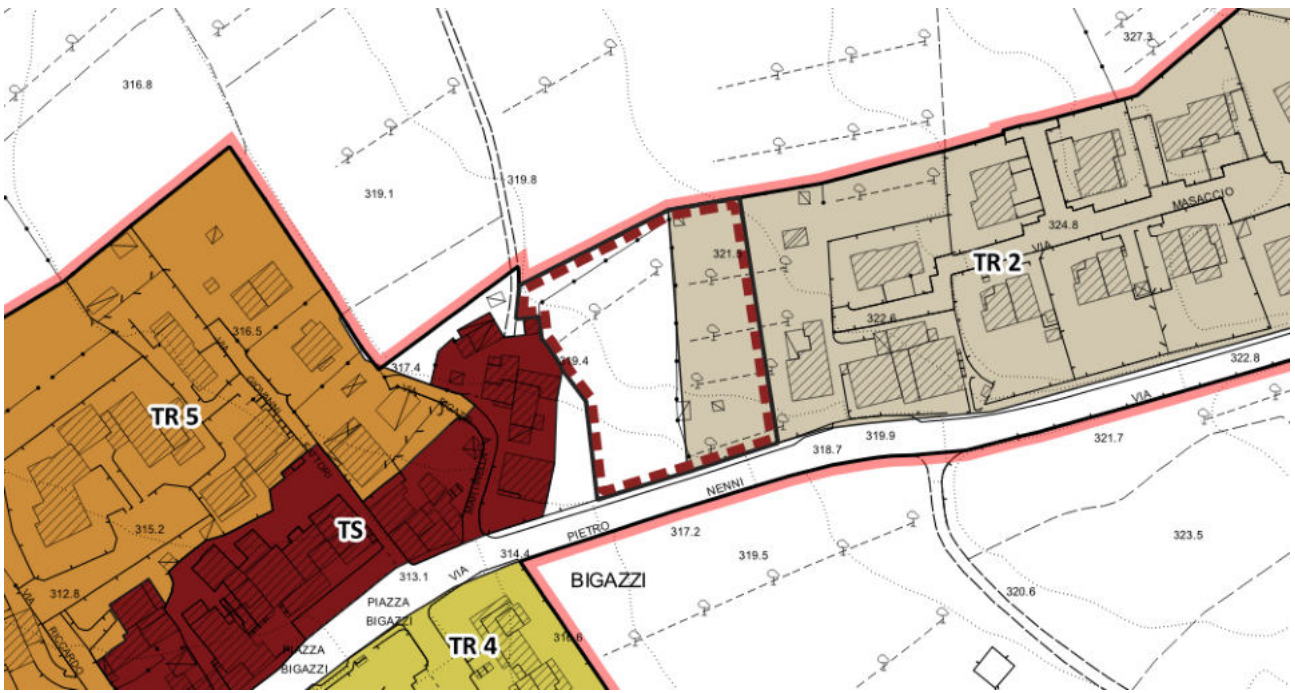
I bordi di contatto tra ambito urbano e ambito rurale dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno ambientale, tali da formare un ecotono tra i differenti ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici del PIT-PPR.

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

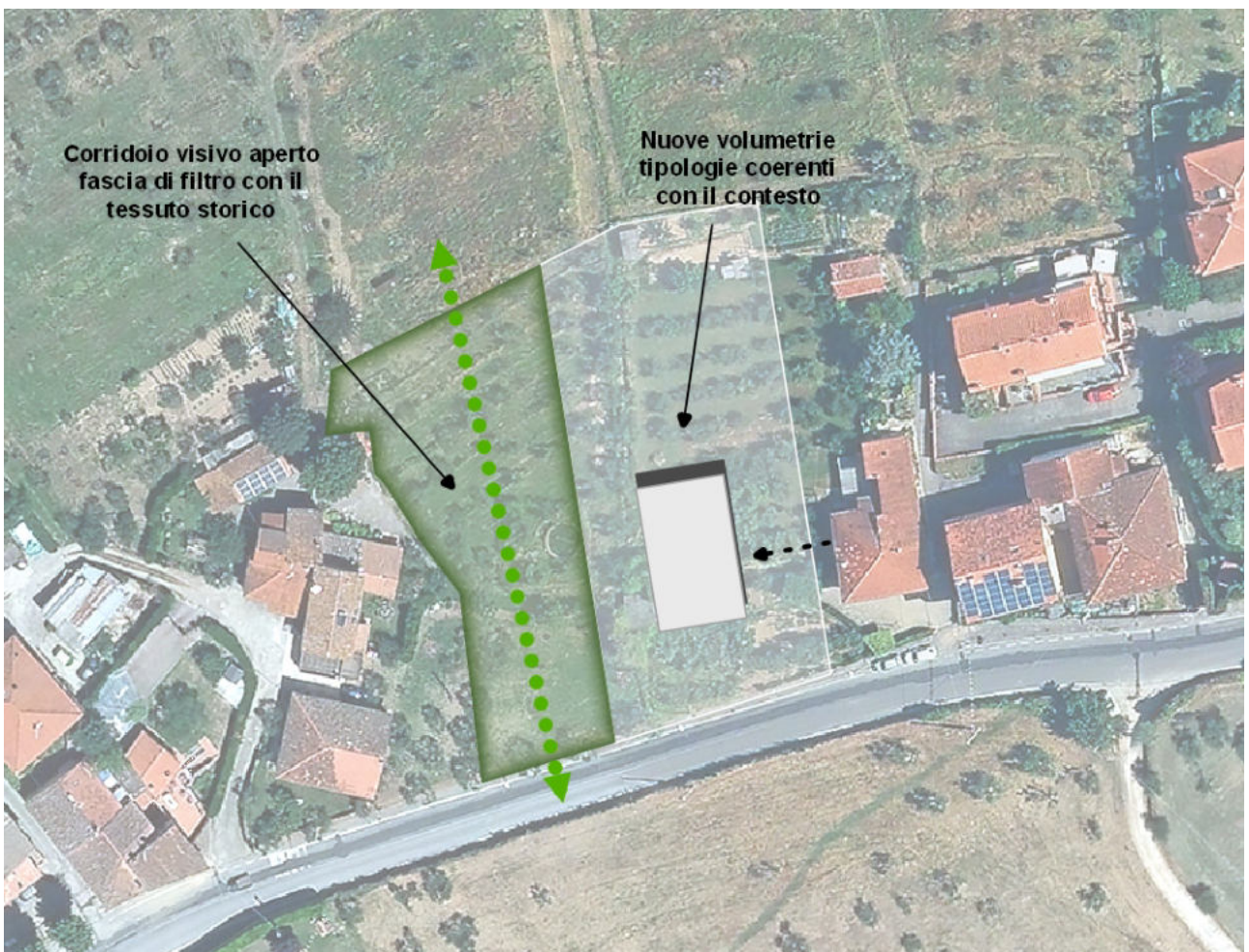
---



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



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

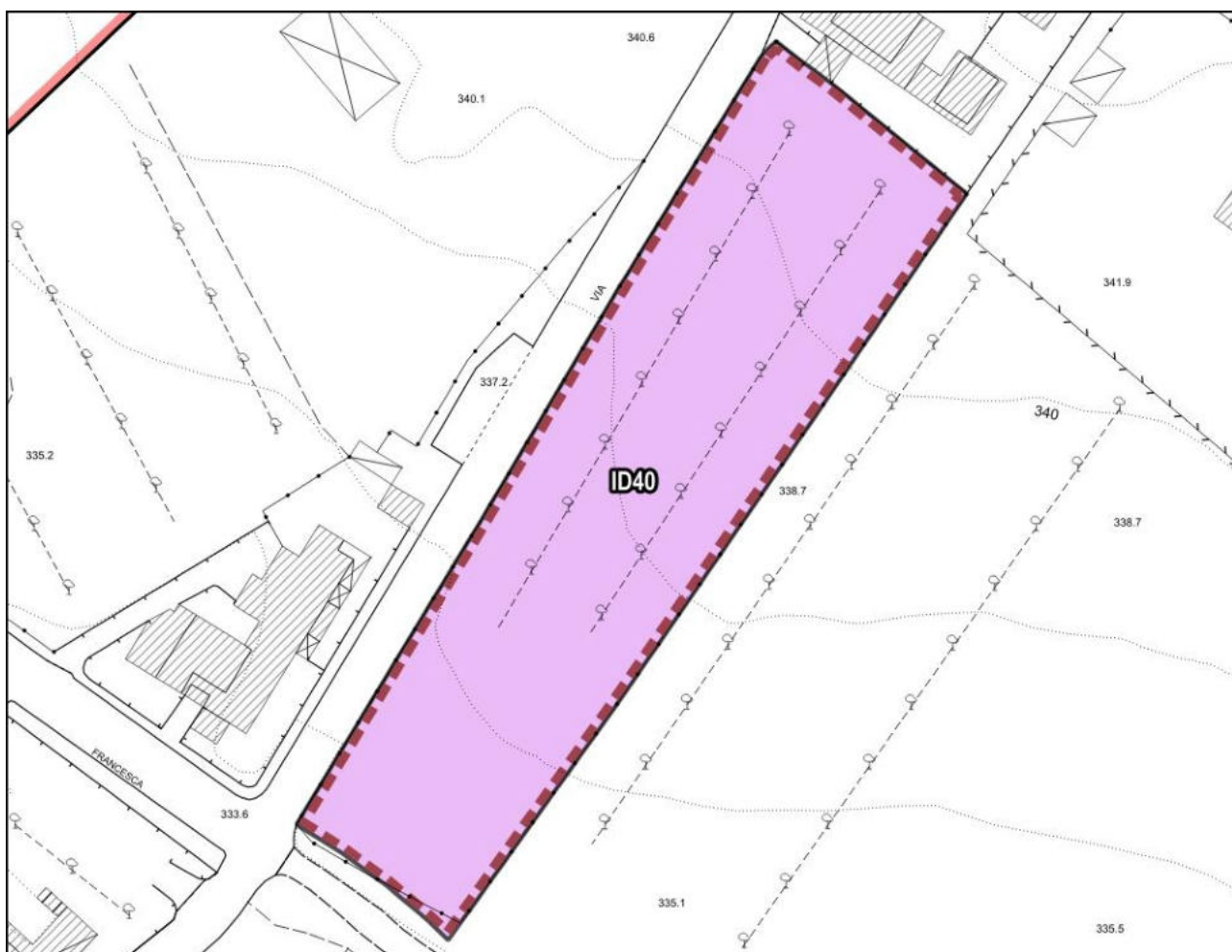


**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

**UTOE 2**

Tav. 11-16 - Disciplina del territorio Urbano

**ID 40** Loc. Reggello – Via Giotto



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	3.832 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	690 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

**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 del tessuto insediativo in località Reggello.  
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 690 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 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
-

## Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

---

- incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio circostante.
- L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

**PRESCRIZIONI PIT** 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

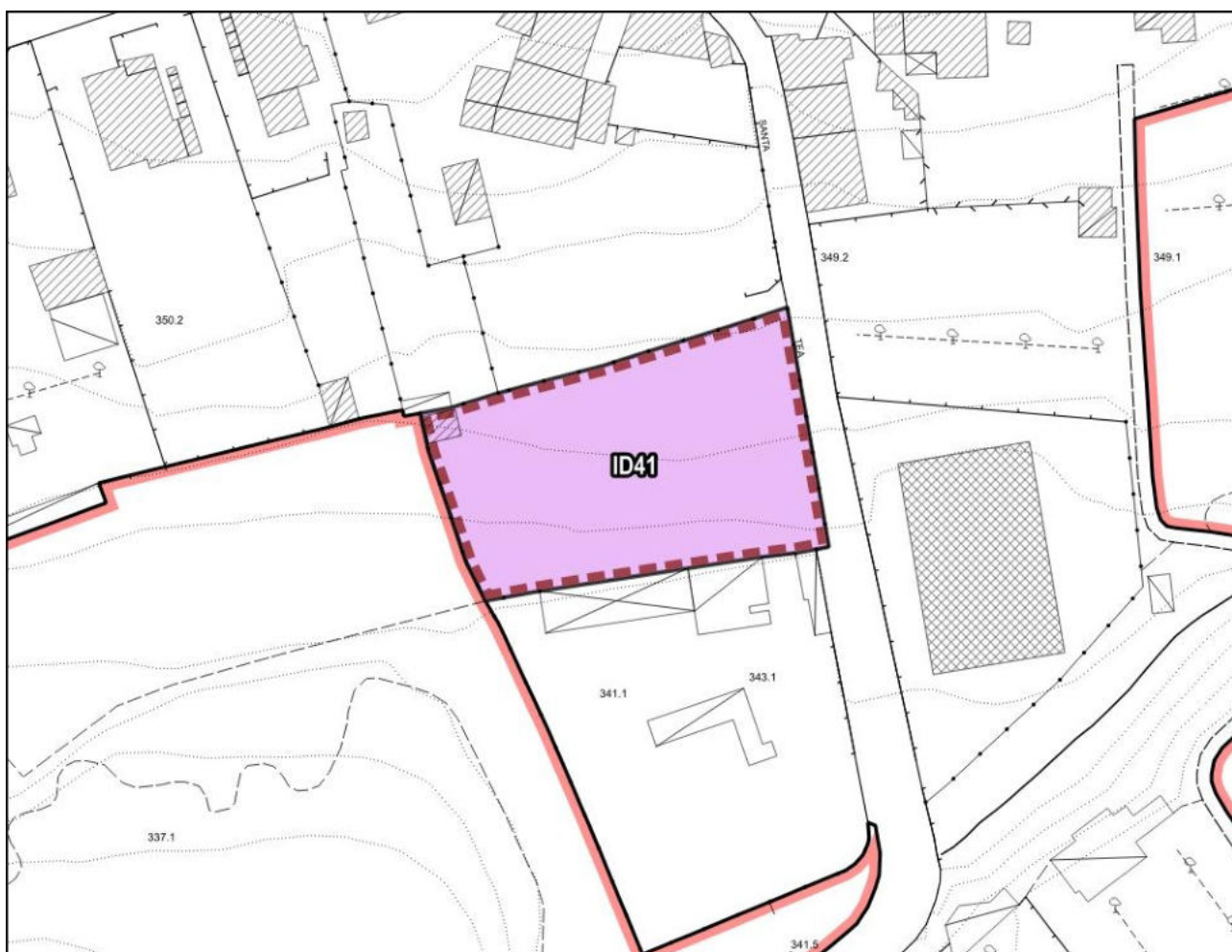


**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

**UTOE 2**

Tav. 11 - Disciplina del territorio Urbano

**ID 41** Loc. Reggello – Via di Santa Tea



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	1.510 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	115 230 <sup>169</sup> mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare <sup>170</sup>
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<sup>169</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.8

<sup>170</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.8

**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 del tessuto insediativo e del margine urbano in località Reggello.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a **415 230**<sup>171</sup> mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare **e/o bifamiliare**<sup>172</sup>.

---

**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
- 

<sup>171</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.8

<sup>172</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.8

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 e dell'edificato 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

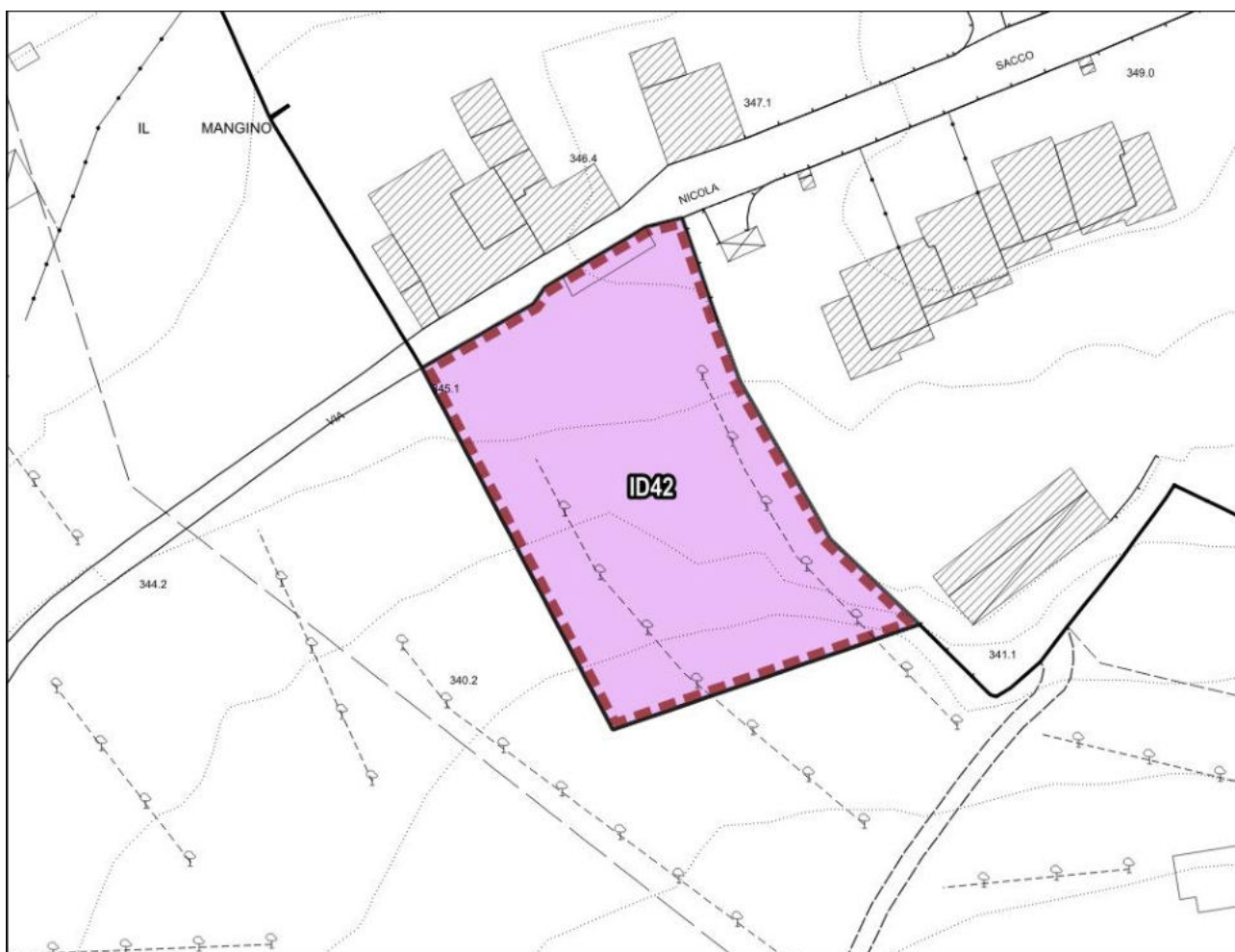


**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

**UTOE 2**

Tav. 11 - Disciplina del territorio Urbano

**ID 42** Loc. Reggello – Via Nicola Sacco



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	2.391 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	230 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

**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 del tessuto insediativo e del margine urbano in località Reggello.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 230 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** La nuova edificazione dovrà essere realizzata il più possibile in adiacenza a Via Nicola Sacco, in allineamento ai fabbricati esistenti adiacenti al comparto oggetto della presente Scheda Norma, così da lasciare inedita la parte sud del comparto.

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, 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

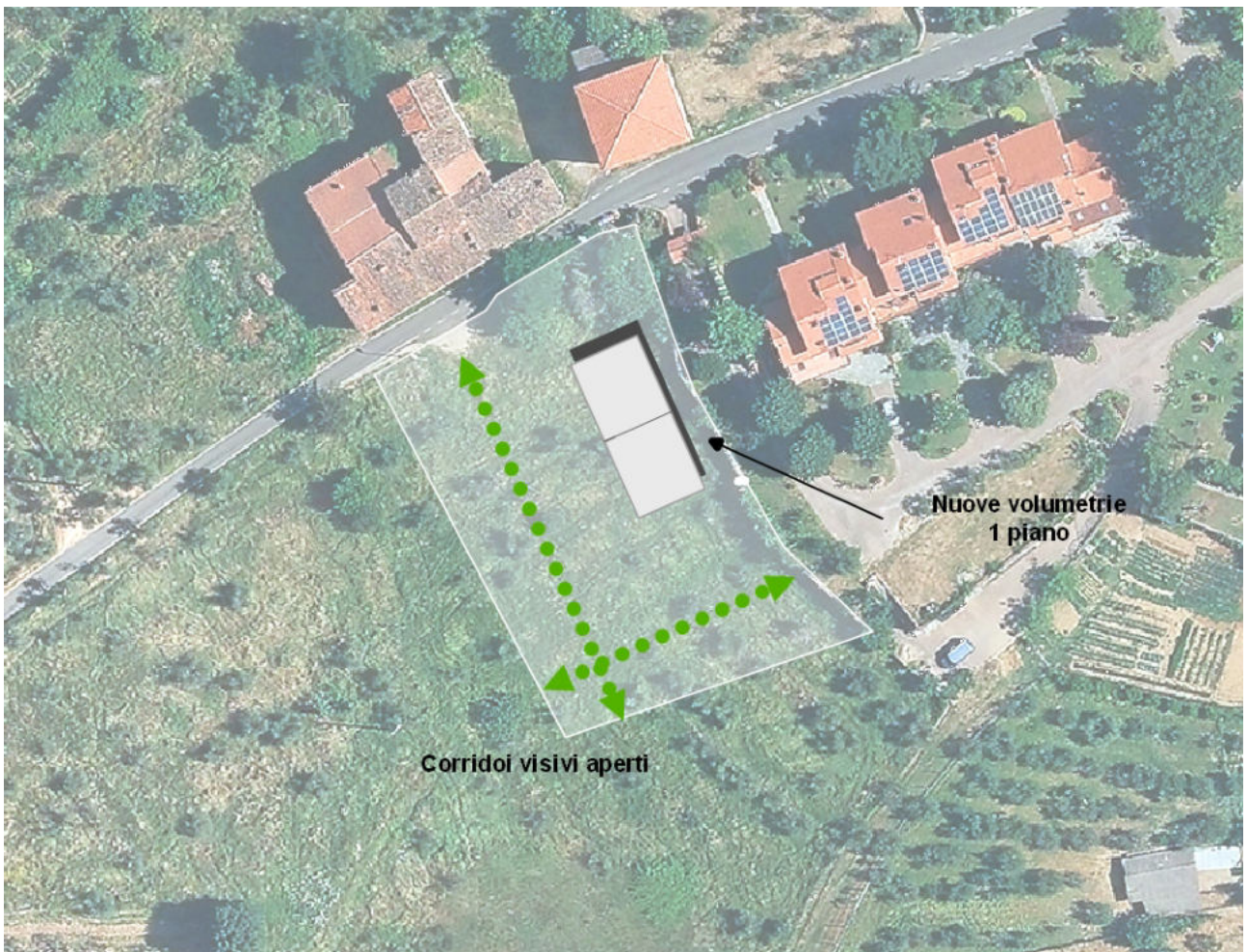


## Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)



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

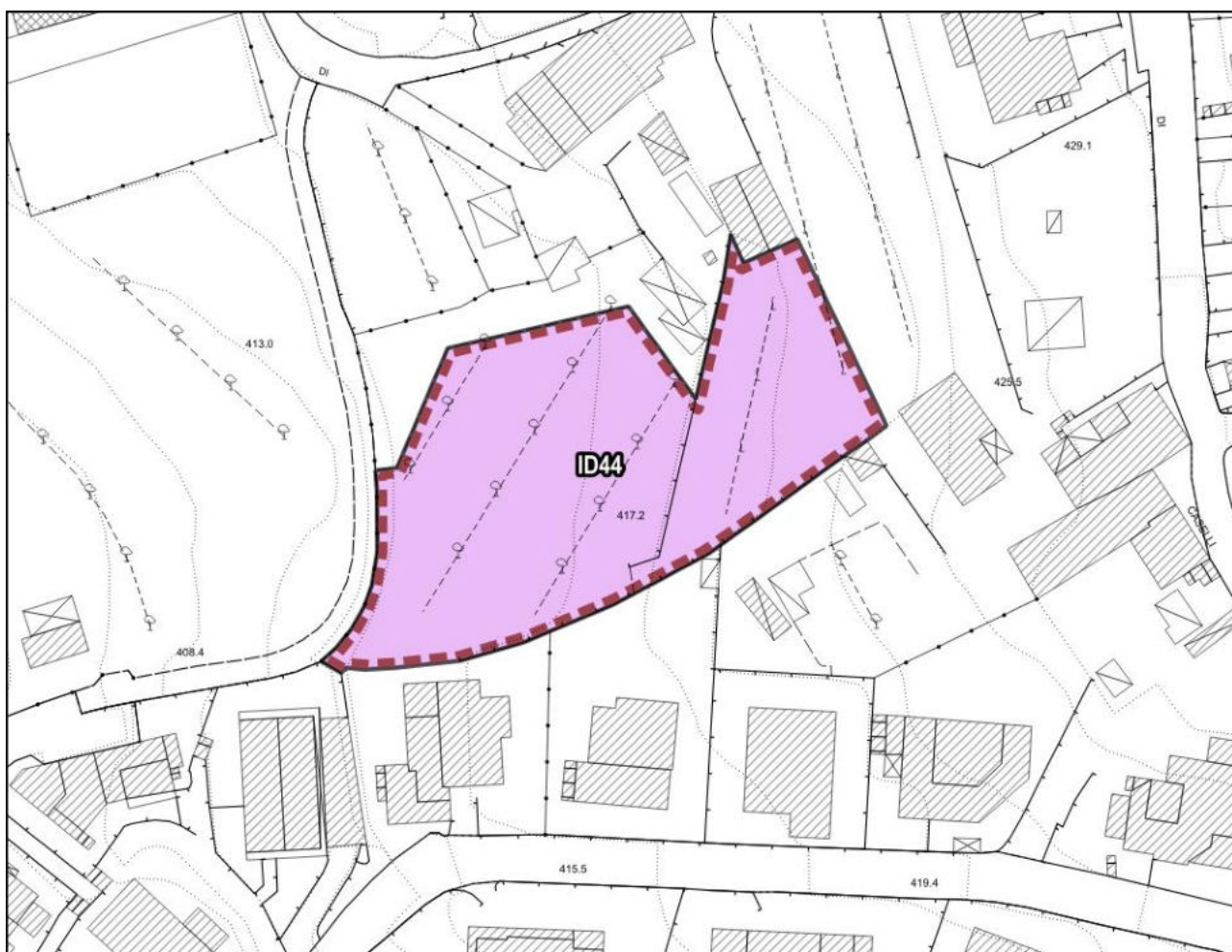


**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

**UTOE 2**

Tav. 12 - Disciplina del territorio Urbano

**ID 44** Loc. Reggello – Via di Trebani



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	2.404 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	230 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

**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 del tessuto insediativo e del margine urbano in località Reggello.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 230 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 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
-

## Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

---

panoramiche circostanti, limitandole o occludendole 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** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

---



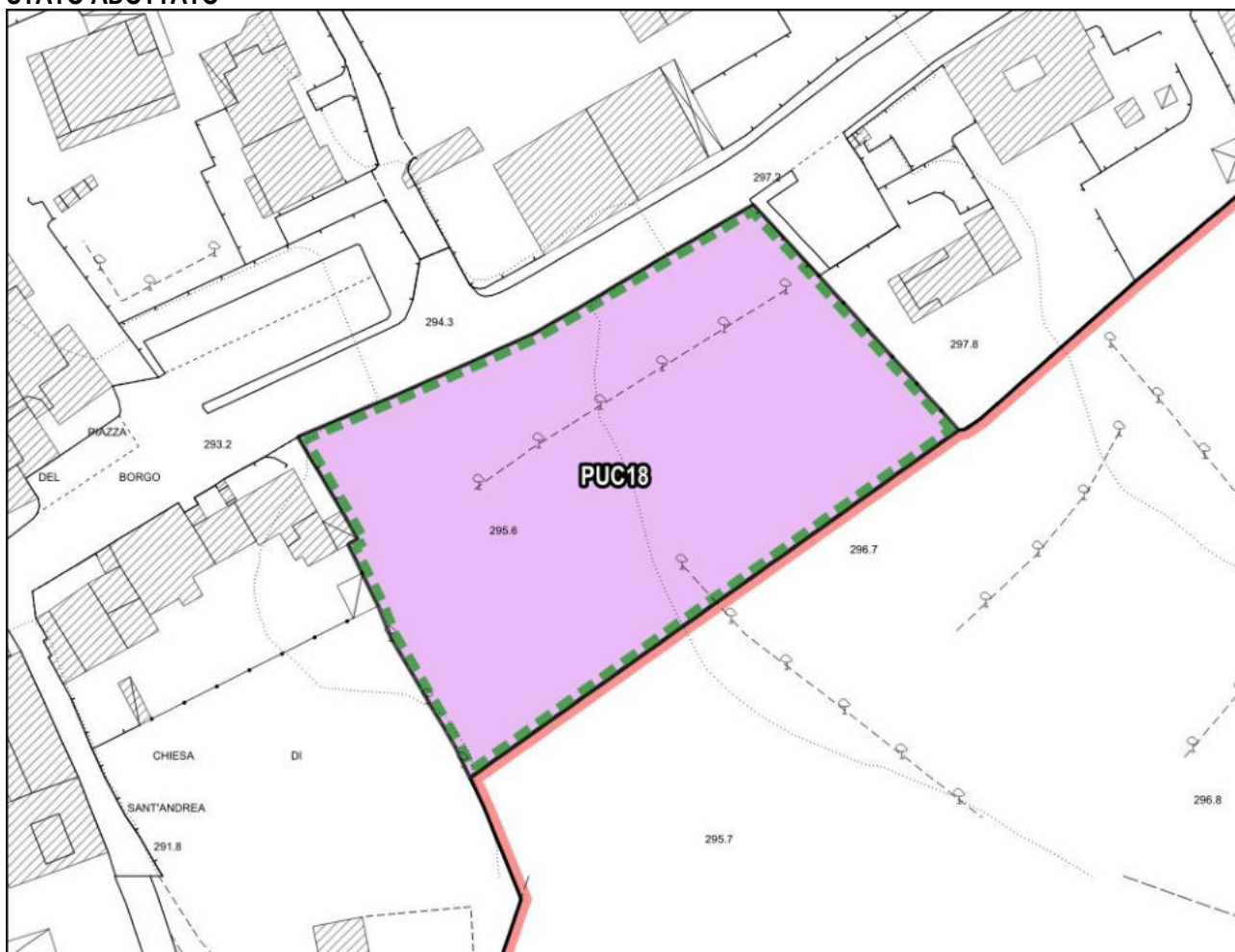
Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

**UTOE 2**

Tav. 15 - Disciplina del territorio Urbano

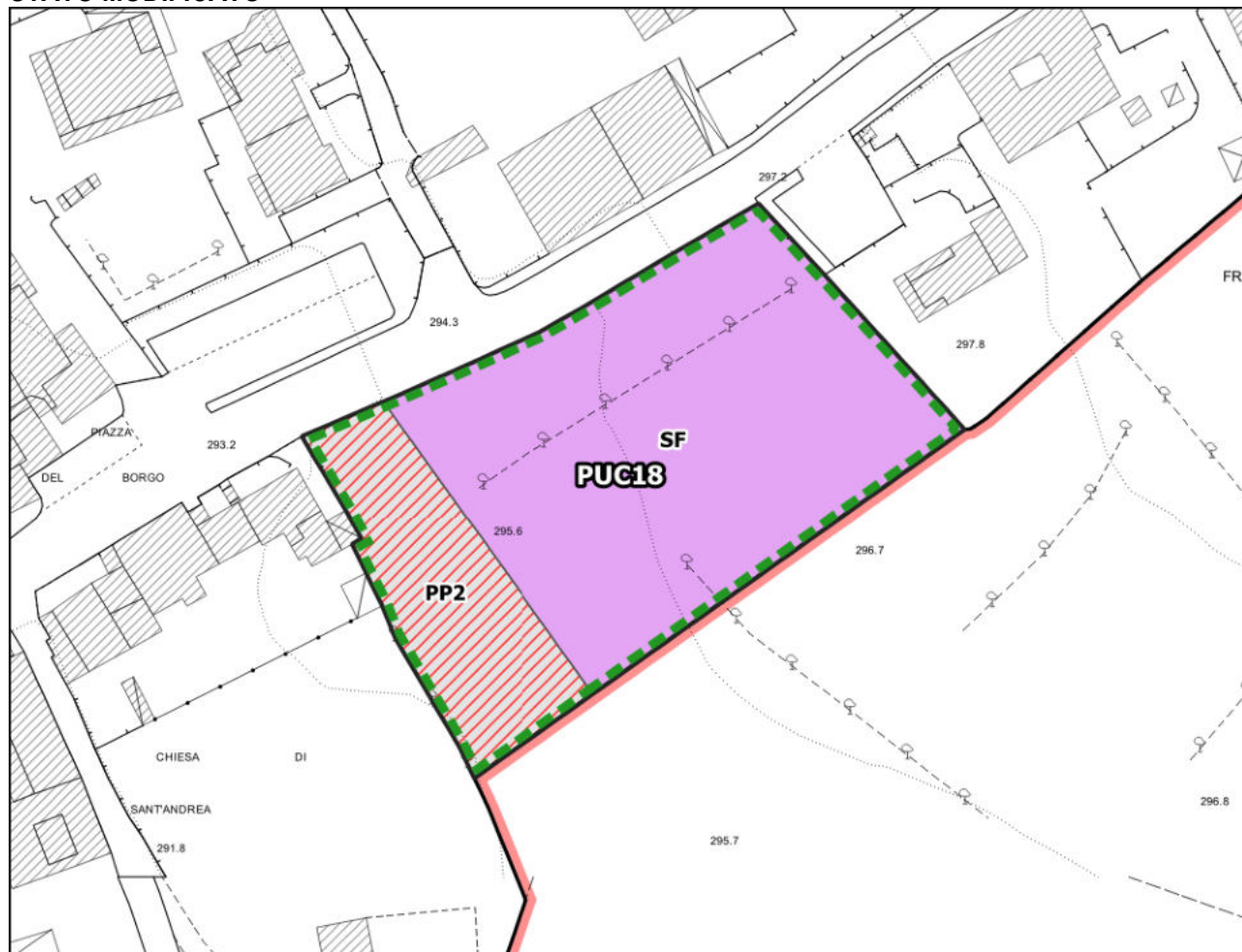
**PUC 18** Loc. Reggello – Via Pietro Nenni

**STATO ADOTTATO**



Scala 1:1.000

**STATO MODIFICATO**



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	3.490 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDARIA <sup>173</sup></b>	<b>2.673 mq</b>
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	460 mq + 50% derivante dalla Rigenerazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	300 mq (minimo)

<sup>173</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo e del ridisegno del margine urbano in località Reggello.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 460 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**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;

---

**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:

- 300 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.;<sup>174</sup>

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 all'art. 13 e 42.1.3 delle NTA.

---

**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.

---

<sup>174</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

- 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.
- 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 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.

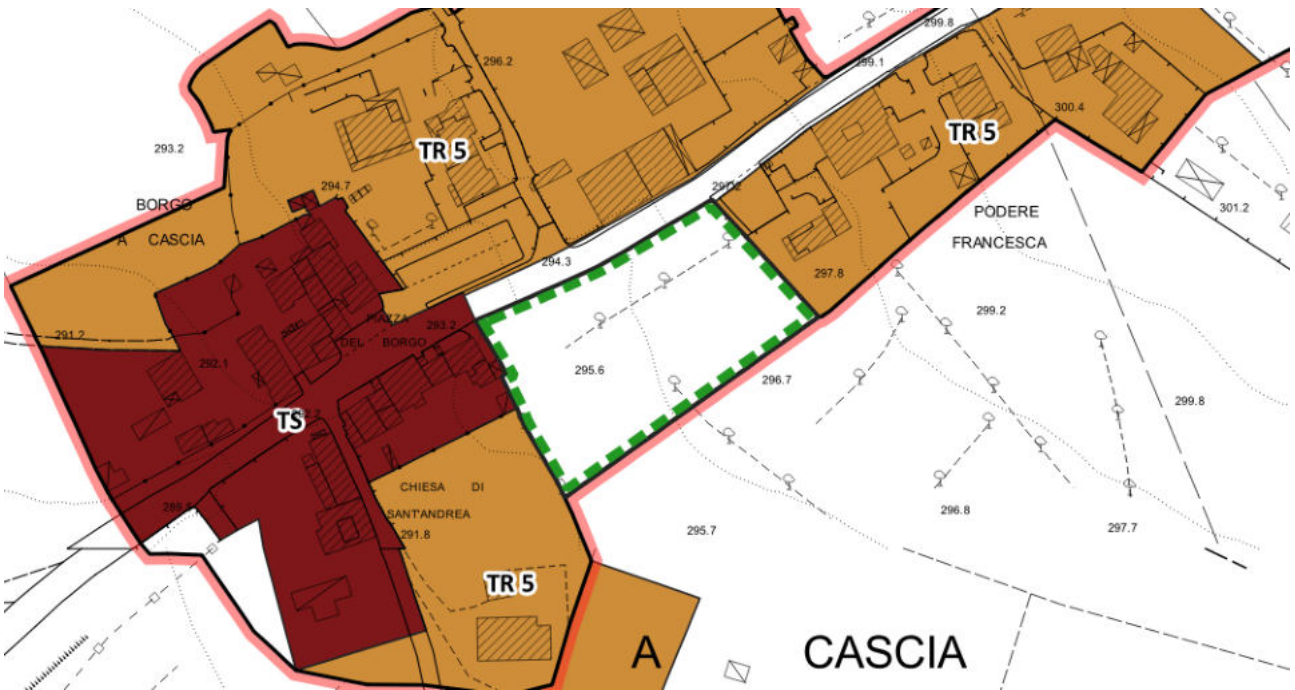
Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

---

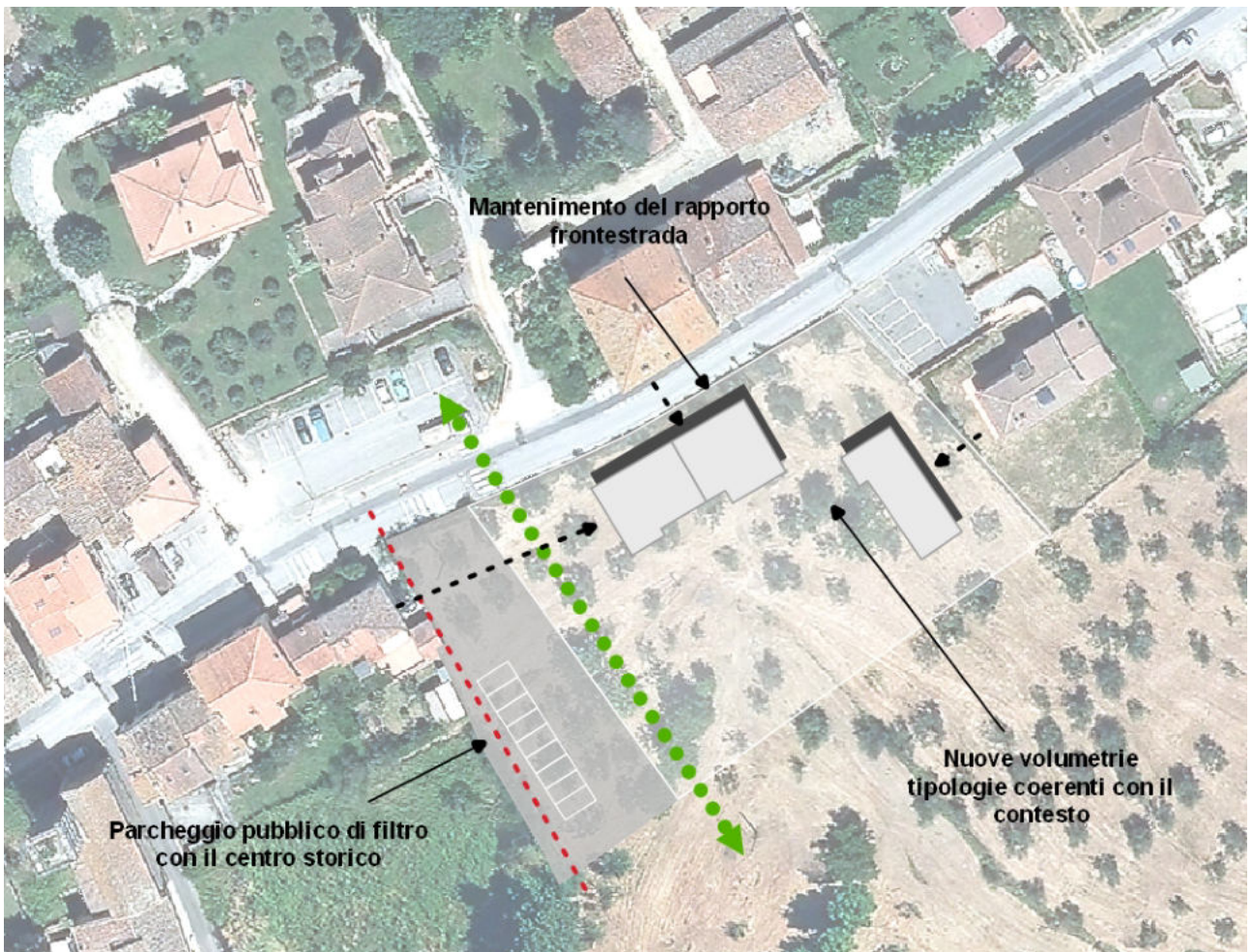




Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000



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



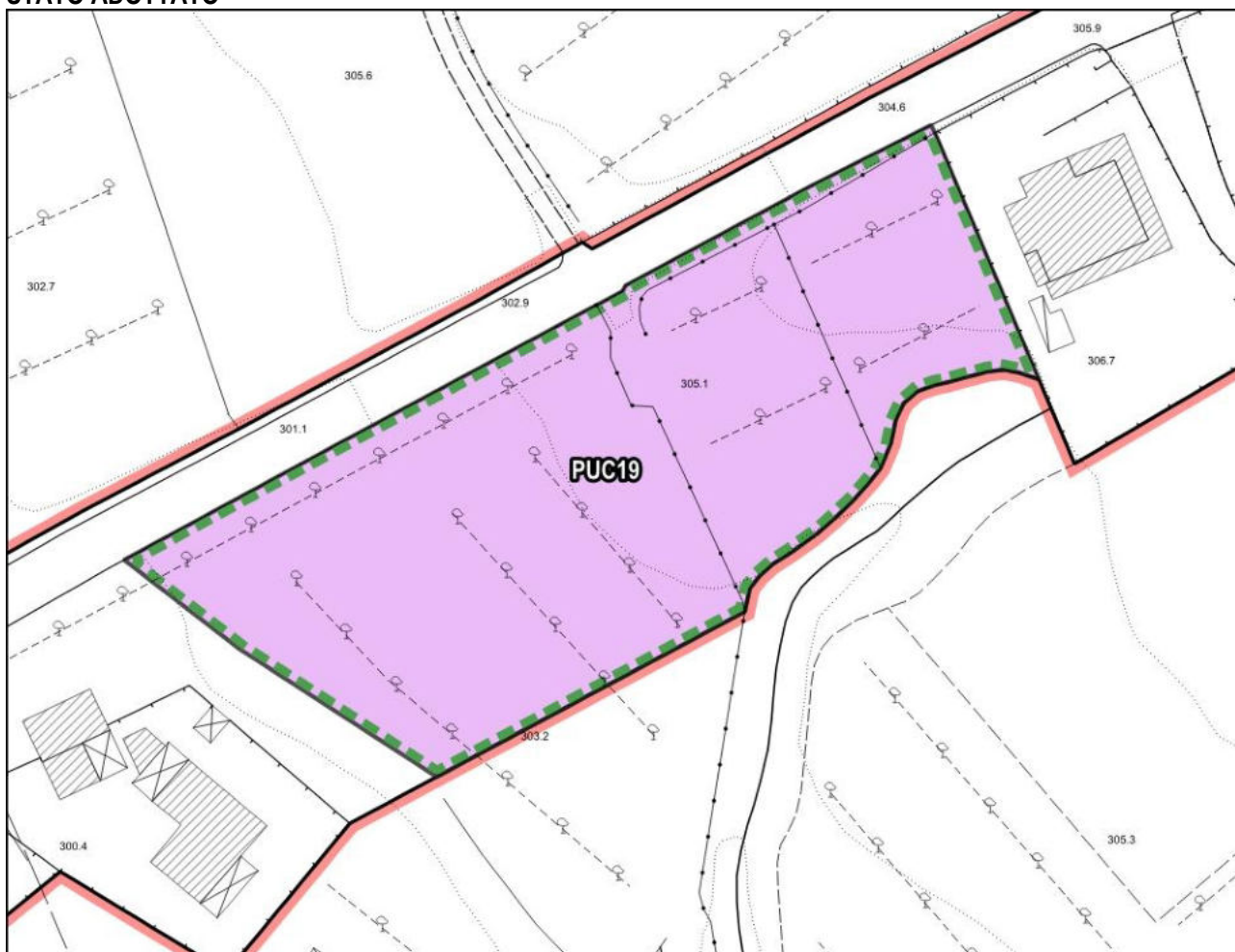
**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

**UTOE 2**

Tav. 15 - Disciplina del territorio Urbano

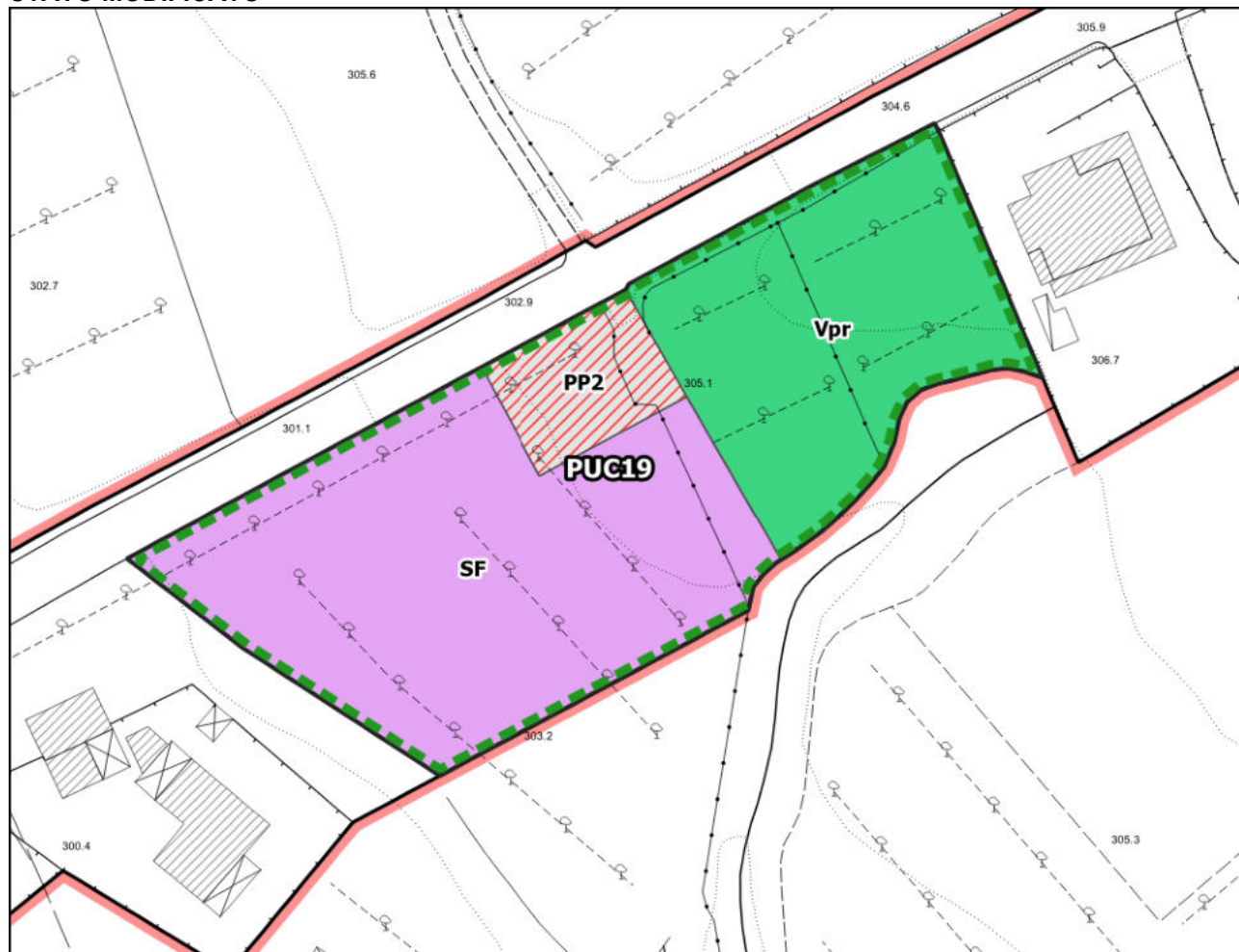
**PUC 19** Loc. Reggello – Via Pietro Nenni

**STATO ADOTTATO**



Scala 1:1.000

**STATO MODIFICATO**



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	4.830 mq
<b>SF – SUPERFICIE EDIFICABILE <sup>175</sup></b>	2.700 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	460 mq + 50% derivante dalla Rigenerazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	300 mq (minimo)

<sup>175</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo e del ridisegno del margine urbano in località Reggello.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 460 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**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;

---

**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:

- 300 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.;<sup>176</sup>

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 all'art. 13 e 42.1.2 delle NTA.

---

- 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.
- 

<sup>176</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

- 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.
- 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 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

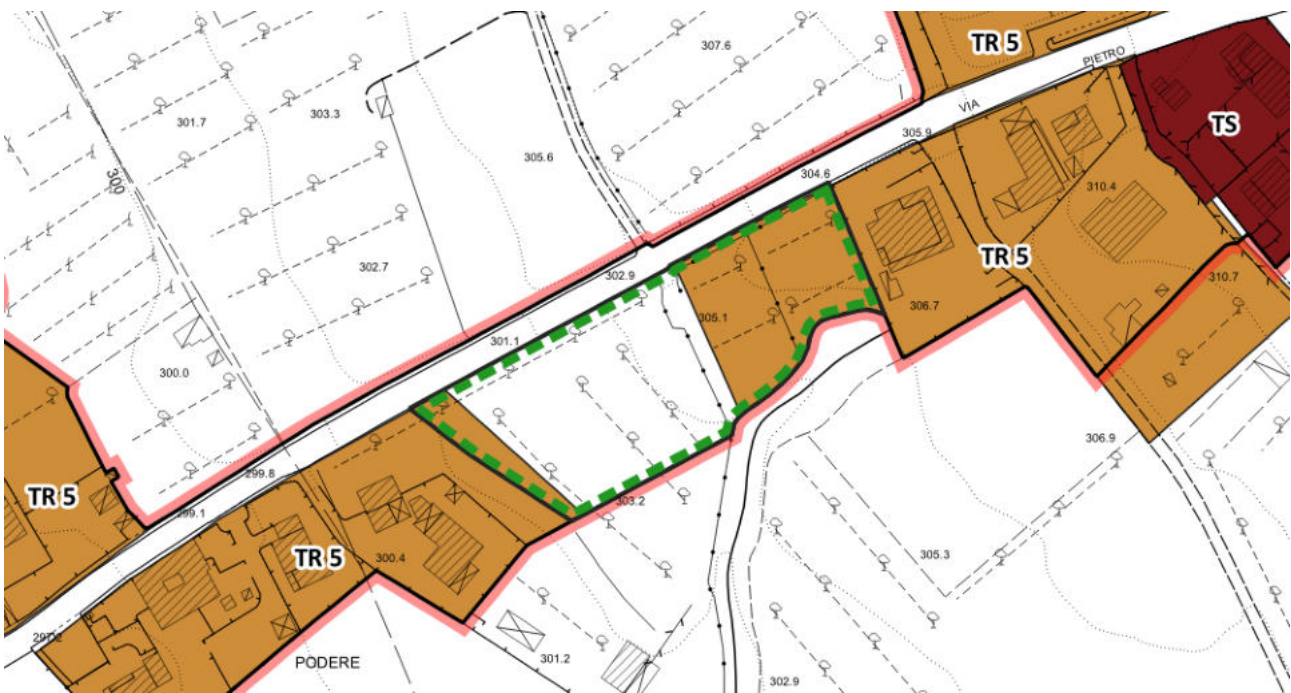
I bordi di contatto tra ambito urbano e ambito rurale dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno ambientale, tali da formare un ecotono tra i differenti ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici del PIT-PPR.

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

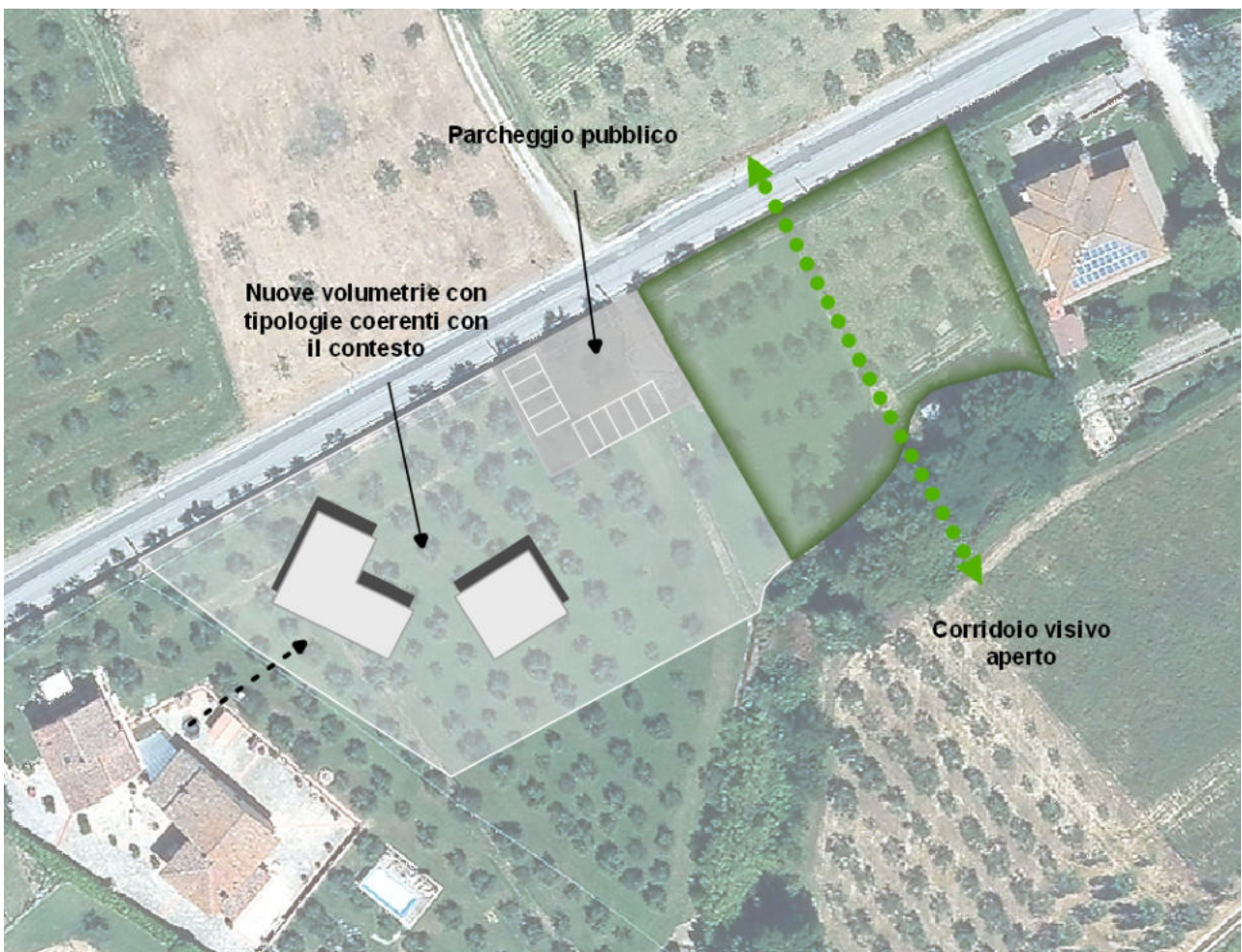
---



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



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



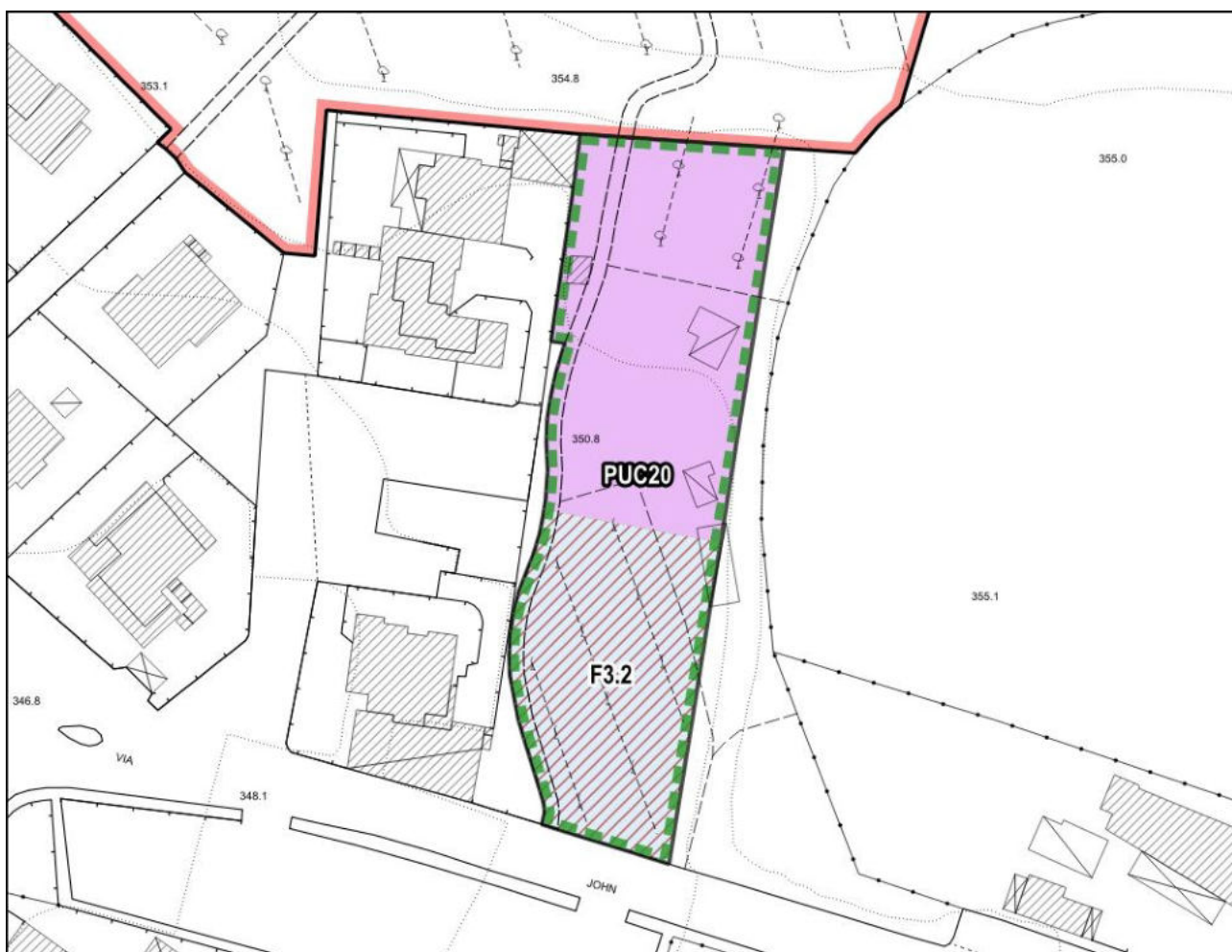
**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.



UTOE 2

Tav. 11-12 - Disciplina del territorio Urbano

**PUC 20** Loc. Reggello – Via Pietro Nenni



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	<b>3.474</b> 2.474 <sup>177</sup> mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b> <sup>178</sup>	1.474 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	230 mq + 50% derivante dalla Rigenerazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>F3.2 – ATTREZZATURA DI INTERESSE GENERALE</b>	Cessione di 1.000 mq (minimo) alla P.A.

<sup>177</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.52

<sup>178</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo in località Reggello.  
L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 230 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.  
È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**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;

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla cessione alla Pubblica Amministrazione, dell'area interna al comparto identificata con la sigla F3.2 di dimensioni pari a 1.000 mq minimo.  
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 all'art. 13 e 42.1.2 delle NTA.

---

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

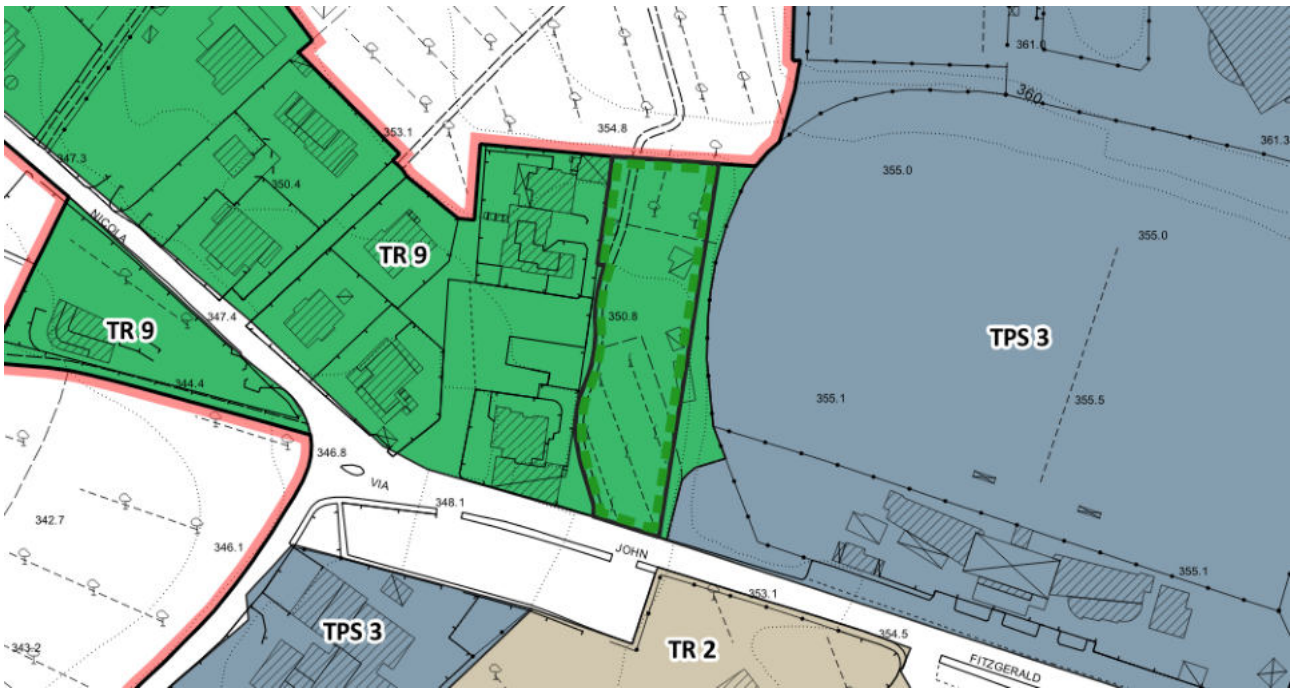
---

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

---



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopia 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 2**

Tav. 11 - Disciplina del territorio Urbano

**PUC 21** Loc. Reggello – Via Dante Alighieri



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	2.727 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA <sup>179</sup></b>	1.832 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	460 mq + 50% derivante dalla Rigenerazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO</b>	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.

<sup>179</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo e ridisegno del margine urbano in località Reggello.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 460 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**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;

---

**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:

- realizzazione del tratto di viabilità pubblica ricadente all'interno del comparto, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,5 ml. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.

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 all'art. 13 e 42.1.2 delle NTA.

---

- 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, 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 circostante.

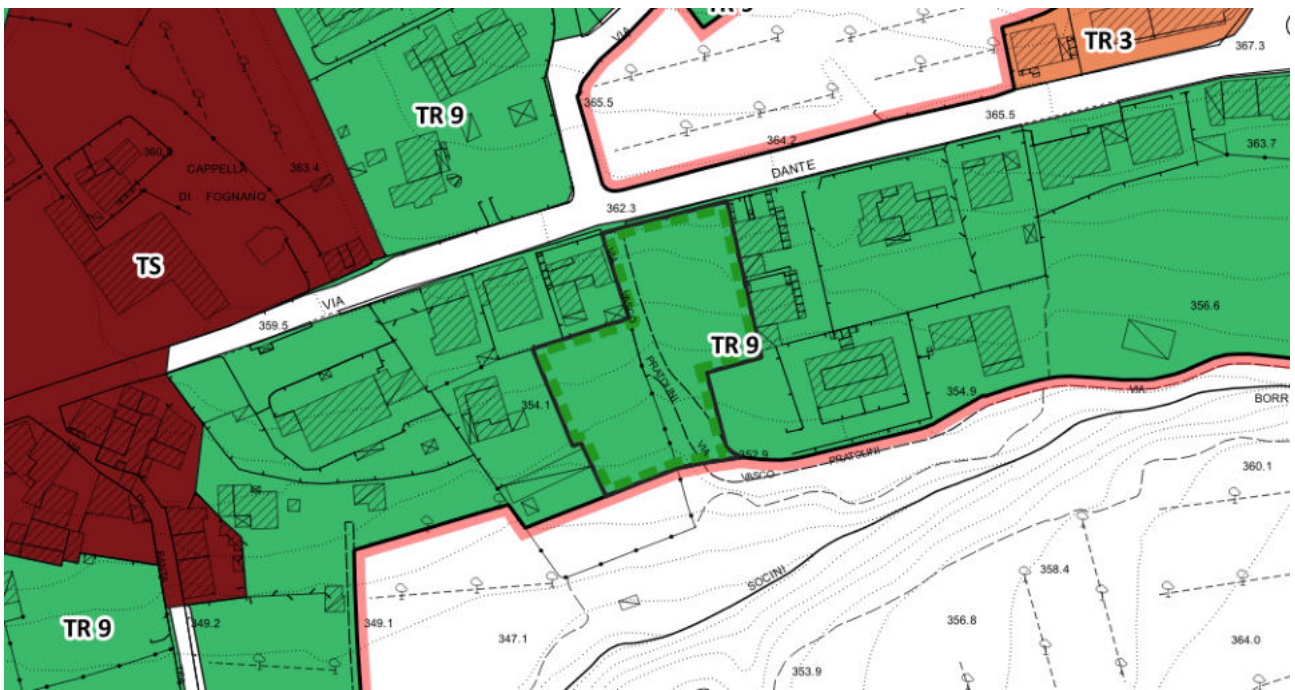
---

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

---



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



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 2** Tav. 12 – Disciplina del territorio Urbano

**PUC 22** Loc. Reggello – Via di Trebani <sup>180</sup>



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	4.075 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	345 mq + 50% derivante dalla Rigenerazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO</b>	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.

<sup>180</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.126 e 142

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO  
D'ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

**DESCRIZIONE E  
FUNZIONI AMMESSE**

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo in località Reggello.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 345 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Rigenerazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 42.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici edilizi.

**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;

**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:

- la sistemazione e ampliamento di Via Trebani, con larghezza di carreggiata non inferiore a 6,5 ml. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.

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 all'art. 13 e 42.1.3 delle NTA.

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

### **PRESGRIZIONI PIT**

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

---

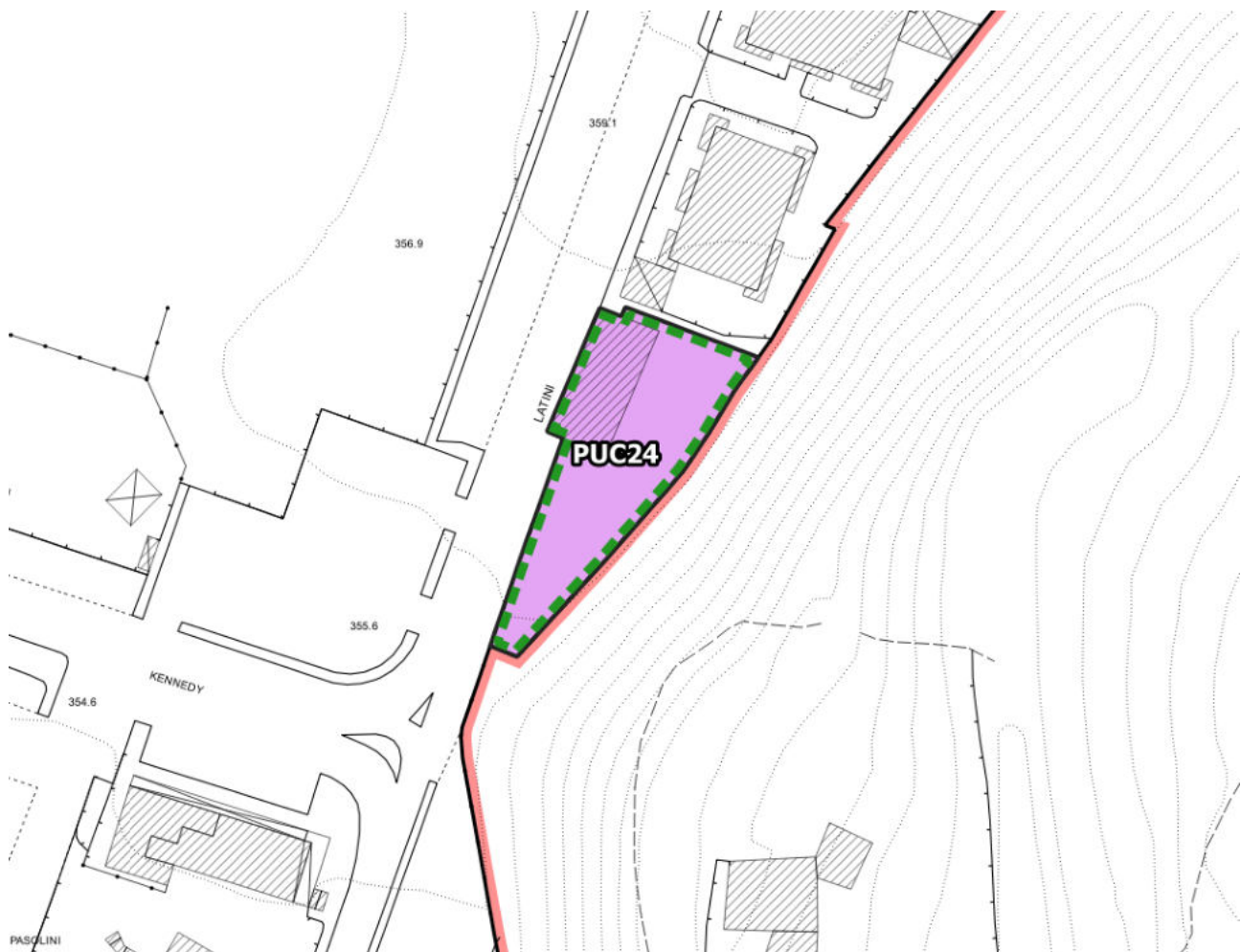


Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio Toscana) – Scala 1:2.000

**UTOE 2**

Tav. 11 - Disciplina del territorio Urbano

**PUC 24** Loc. Reggello – Via Brunetto Latini <sup>181</sup>



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	730 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Ampliamento del 30% della SE esistente
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>CESSIONE AREA FRONTE STRADA</b>	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.

<sup>181</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.171

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione del fronte strada di Via Brinetto Latini, in località Reggello.

L'intervento prevede la demolizione e ricostruzione della volumetria esistente, con contestuale ampliamento del 30% della SE esistente, 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** Dovrà essere mantenuto l'allineamento stradale con i fabbricati esistenti posti a nord dell'intervento.

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.

---

**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:

- cessione alla Pubblica Amministrazione dell'area posta fronte strada e oggetto di demolizione. La quantificazione effettiva dell'area da cedere sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.

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 all'art. 13 e 42.1.2 delle NTA.

---

- MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**
- Verifica della disponibilità della risorsa idrica 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.).
  - 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 la collina ed 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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio di pregio circostante.

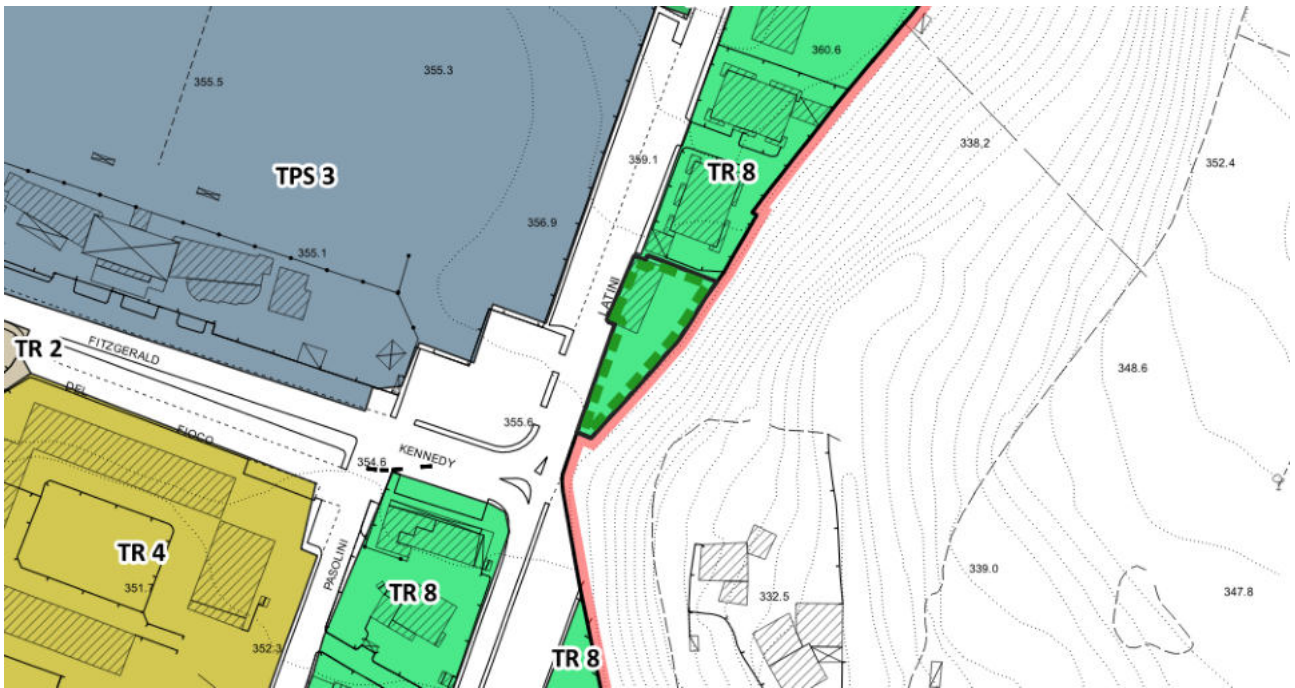
---

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

---



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



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



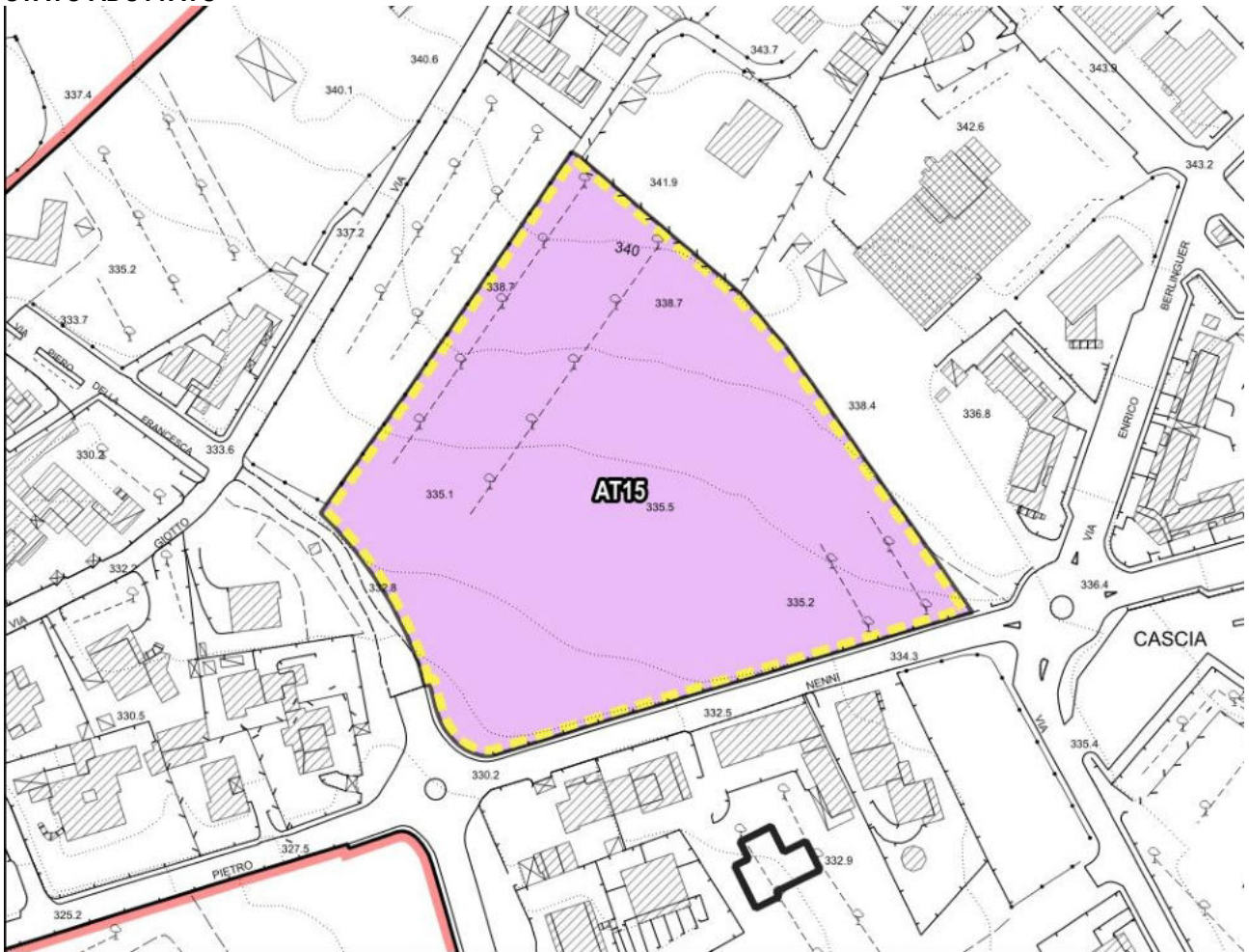
**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

UTOE 2

Tav. 11-16 - Disciplina del territorio Urbano

AT 15 Loc. Reggello – Via Pietro Nenni

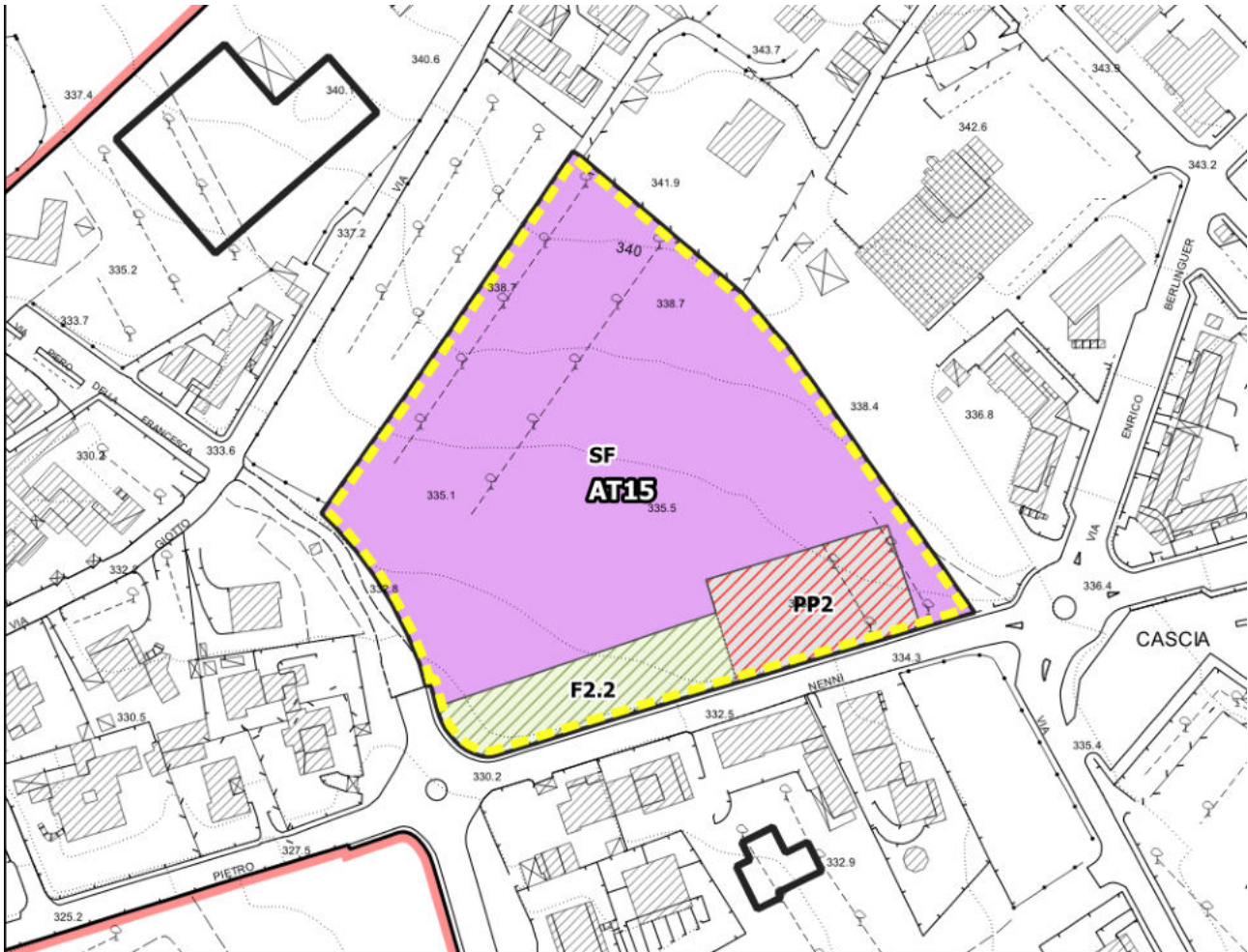
STATO ADOTTATO



Scala 1:2.000



**STATO MODIFICATO**



Scala 1:2.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	16.000 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b> <sup>182</sup>	13.500 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	2.500 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,5 ML
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Commerciale (fino alla media distribuzione)
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	1.500 mq (minimo)
<b>F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO</b>	1.000 mq (minimo)

<sup>182</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.3 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al potenziamento dell'attività commerciale nei pressi del capoluogo comunale.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione commerciale (fino alla media distribuzione) per un massimo di 2.500 mq di SE, IC 30% e H.F. massima pari a 7,5 ml.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** L'edificazione della nuova volumetria dovrà essere fatta nella parte interna del comparto (a nord), così da mantenere inedita la parte del comparto lungo Via Pietro Nenni e Via Piero della Francesca, al fine di mantenere i con visivi lungo le viabilità principali.

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.

---

**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:

- 1.500 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.;<sup>183</sup>
- 1.000 mq (minimo) di verde pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla F2.2 da approfondire alla stipula della convenzione con la P.A. da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.;<sup>184</sup>

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 all'art. 14 e 42.1.3 delle NTA.

---

- 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
- 

<sup>183</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

<sup>184</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

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.
- 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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio di pregio circostante.
- L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

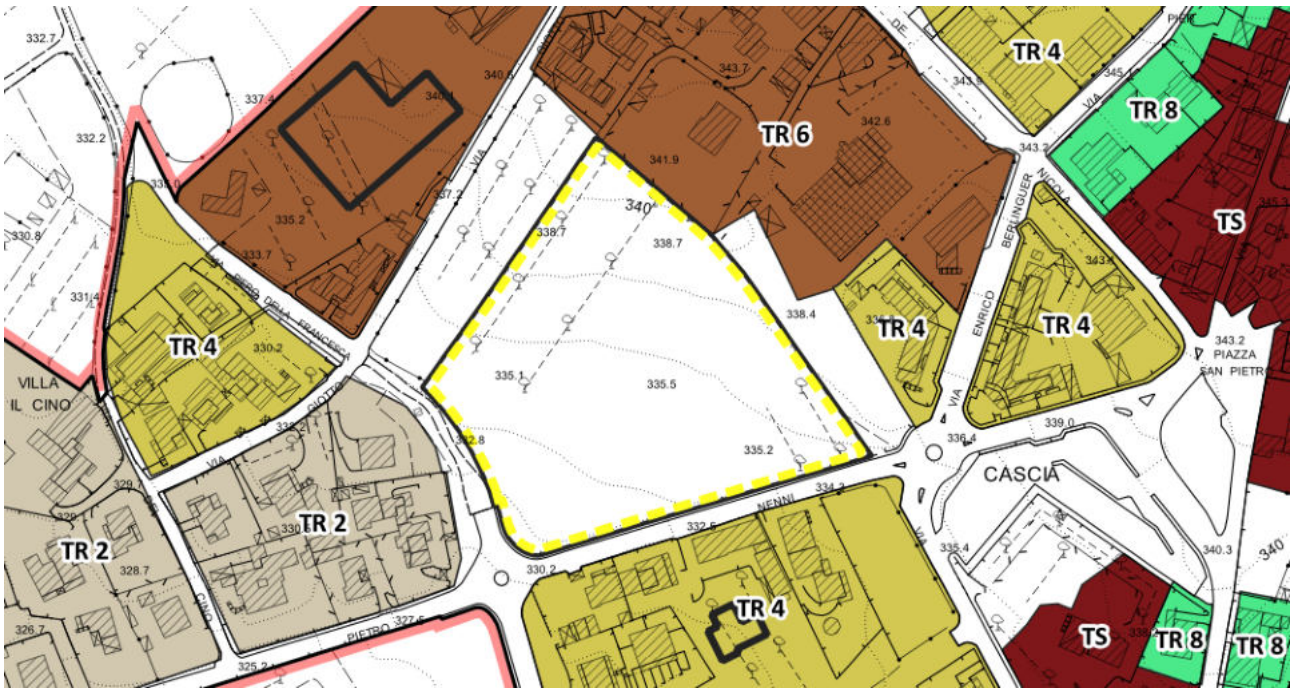
---

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

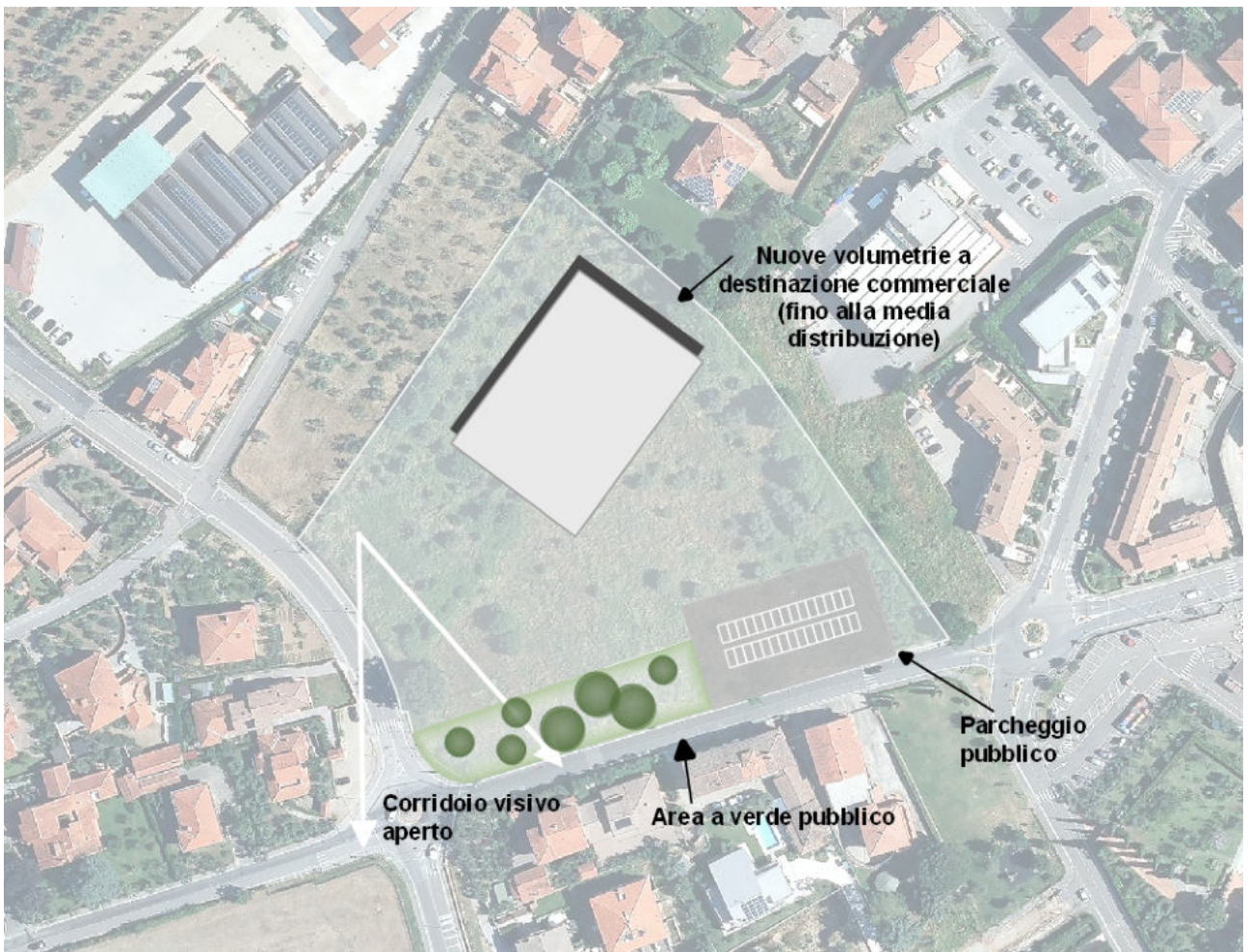
---



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



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



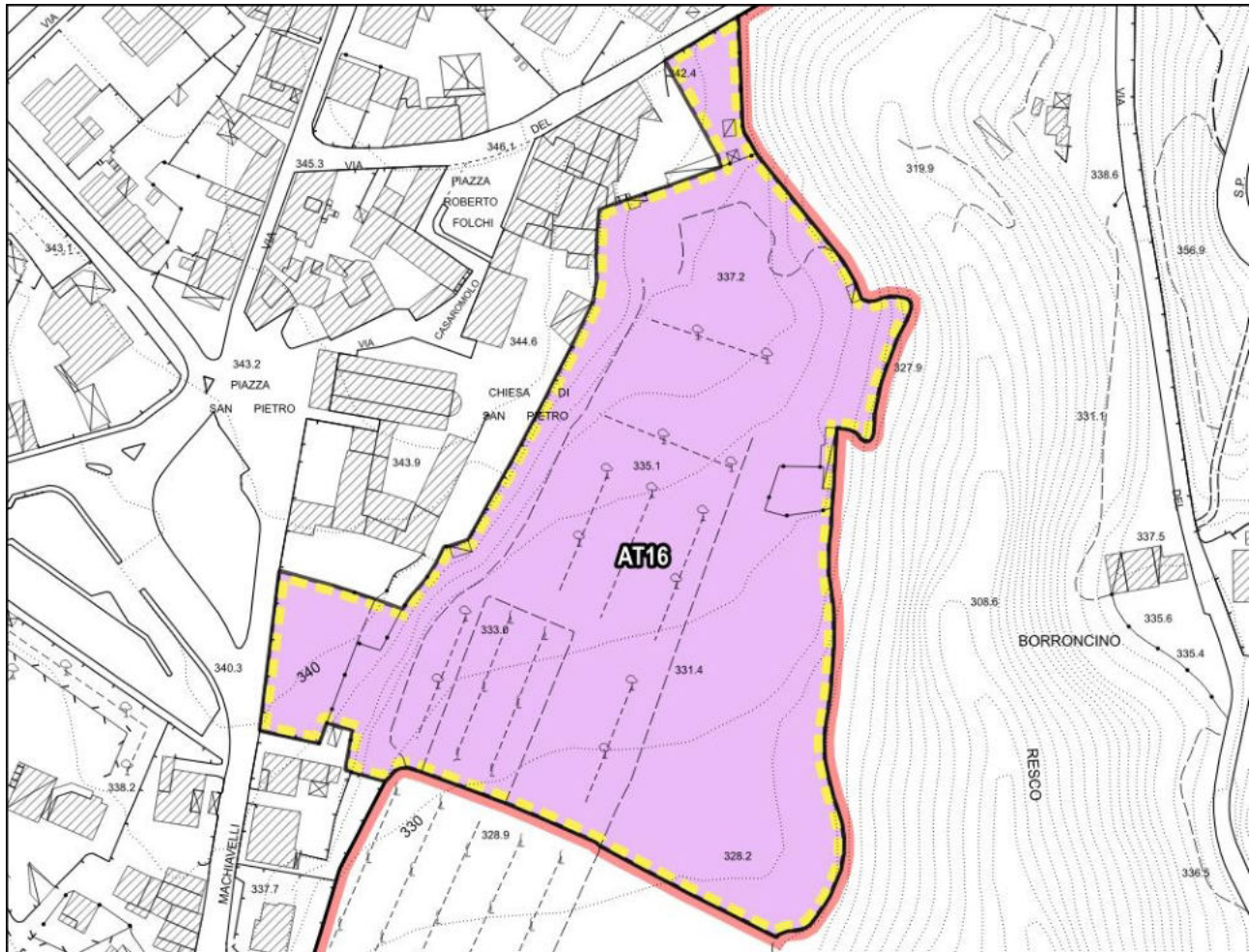
**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

UTOE 2

Tav. 12-16 - Disciplina del territorio Urbano

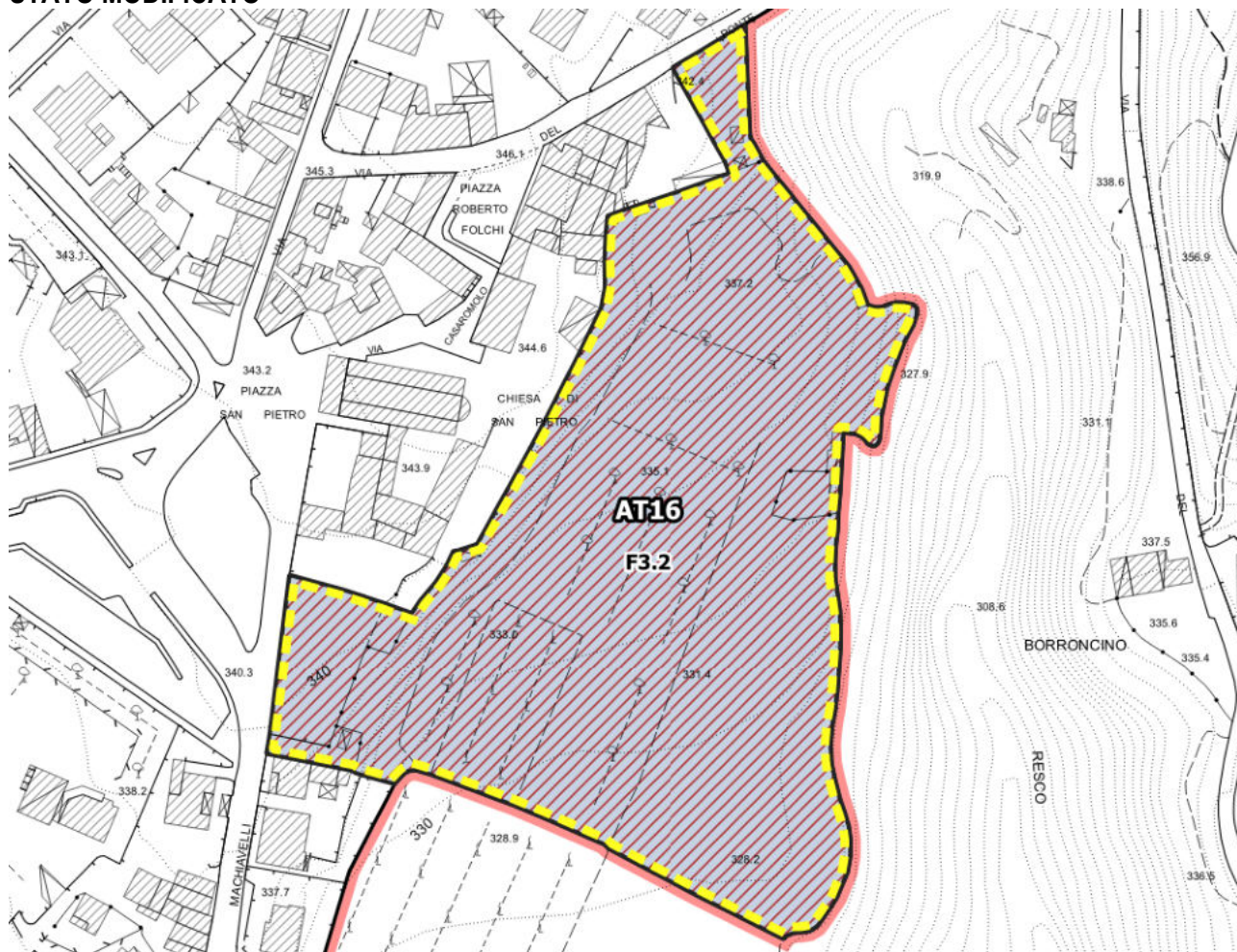
AT 16 Loc. Reggello – Piazza San Pietro

STATO ADOTTATO



Scala 1:2.000

**STATO MODIFICATO**



Scala 1:2.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	<del>20.111</del> 20.289 <sup>185</sup> mq
<b>F3-2 – ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNE E GENERALE</b> <sup>186</sup>	20.289 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	2.500 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,5 ML
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Attrezzature religiose e servizi connessi

<sup>185</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

<sup>186</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.3 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al potenziamento dei servizi di interesse pubblico nei pressi del capoluogo comunale.

L'intervento prevede la realizzazione di attrezzature religiose e servizi connessi per un massimo di 2.500 mq di SE, IC 30% e H.F. 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**
- 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.
  - 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.
  - 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 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.

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi,

---



-----  
applicare le direttive e rispettare le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Del. C.R. 27/03/2016, n.37), in particolare:

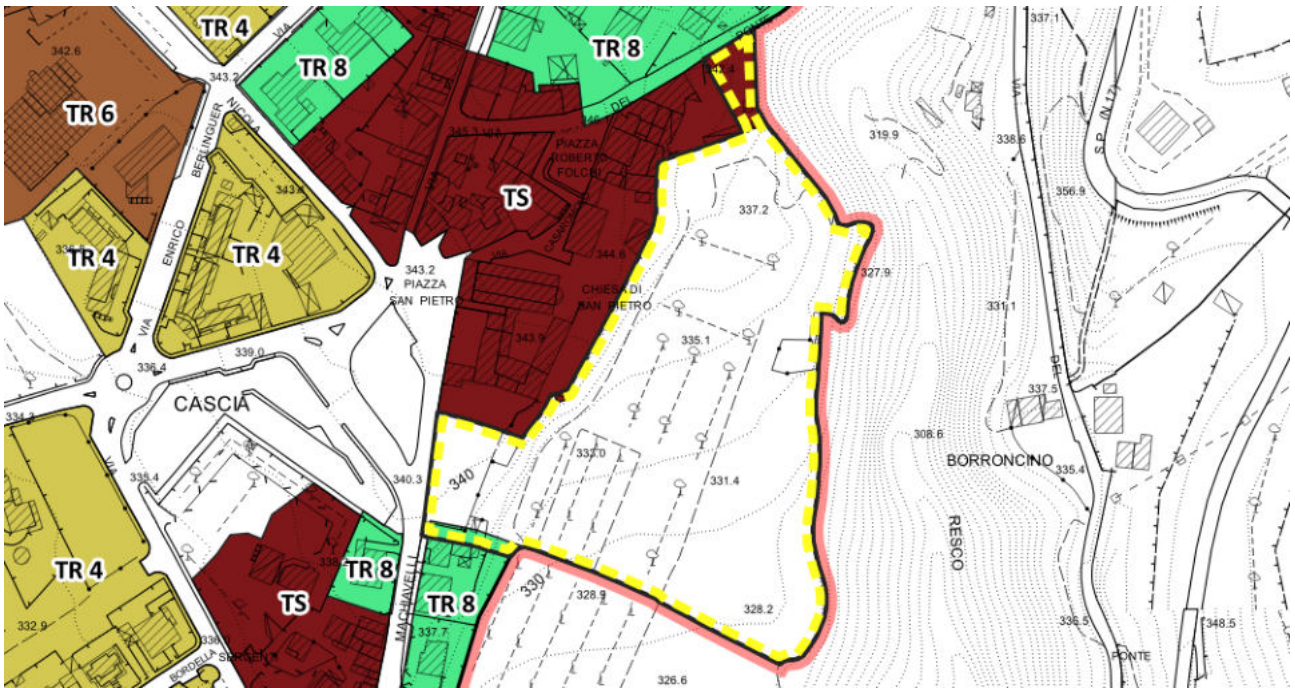
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.  
Capo III – Aree tutelate per legge:  
Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)
-



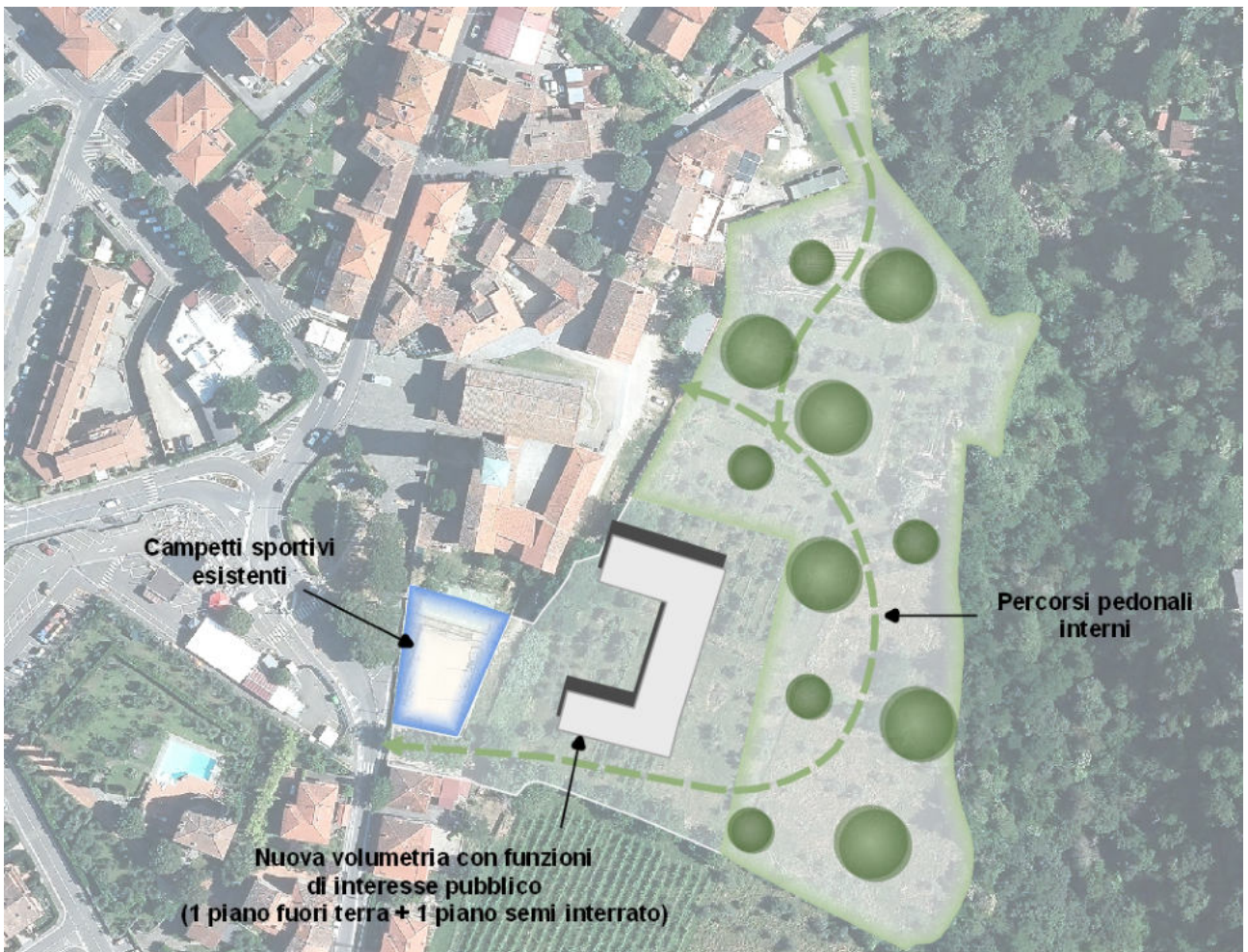
Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:3.000



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



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



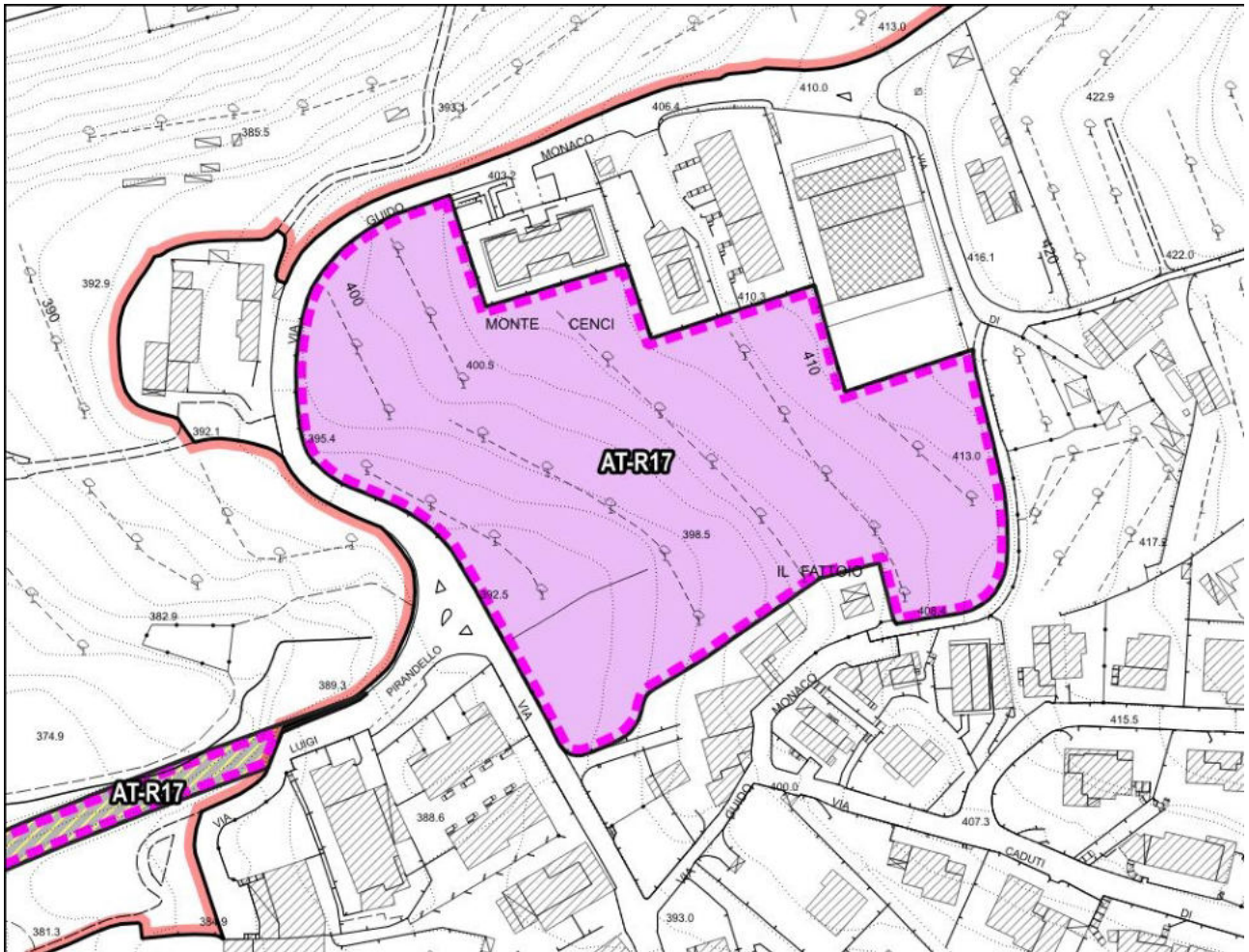
**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

**UTOE 2**

Tav. 11-12 - Disciplina del territorio Urbano

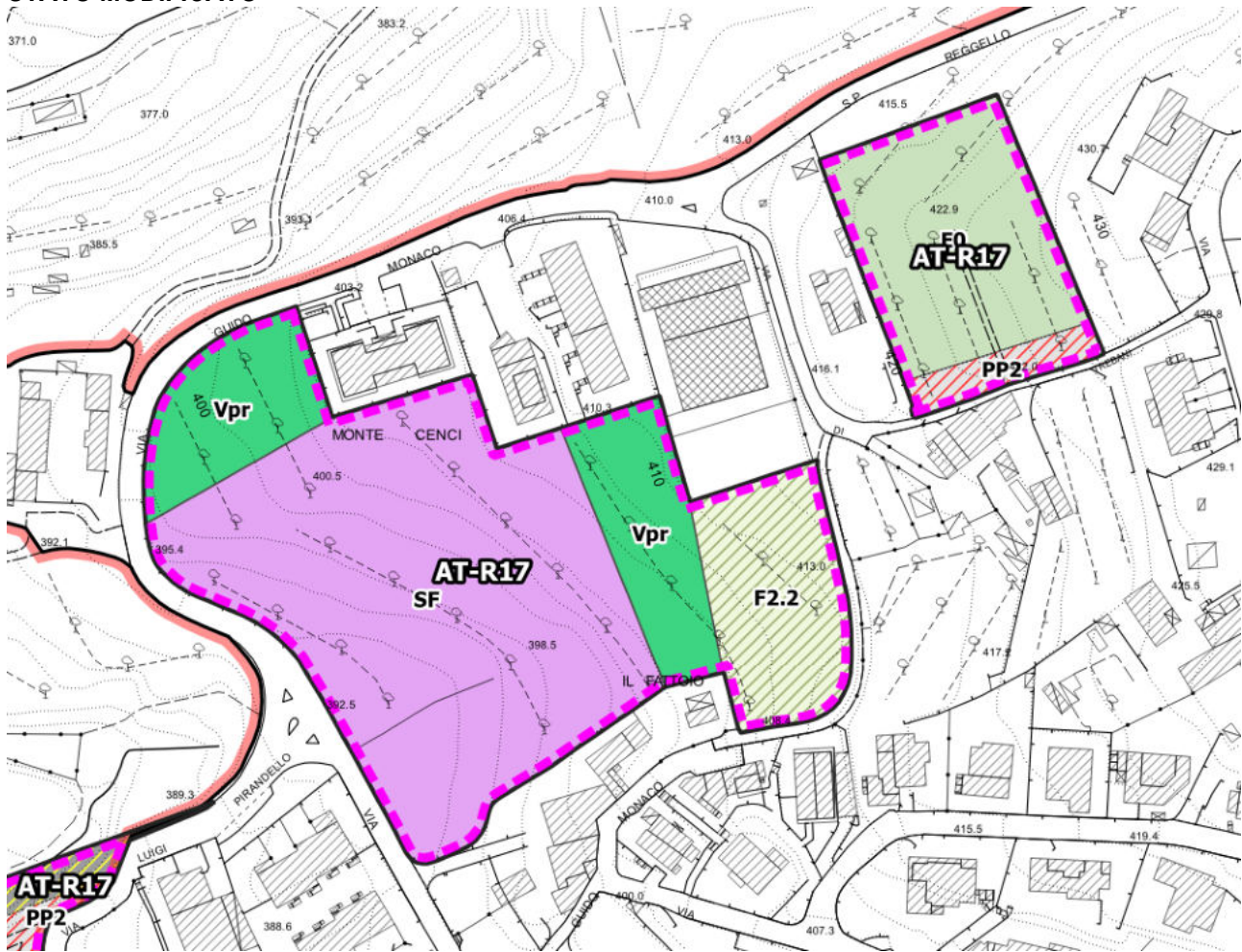
**AT-R 17** Loc. Reggello – Via Guido Monaco

**STATO ADOTTATO**



Scala 1:2.000

STATO MODIFICATO



Scala 1:2.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	20.500 28.755 <sup>187</sup> mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b> <sup>188</sup>	10.348 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.265 2.500 mq (nuova edificazione di cui 500 mq per Edilizia Convenzionata)</li> <li>• 575 500 mq (da atterraggio)<sup>189</sup></li> </ul>
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	1.200 1.500 <sup>190</sup> mq (minimo)
<b>F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO</b>	2.300 mq (minimo)

<sup>187</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.126 e 142

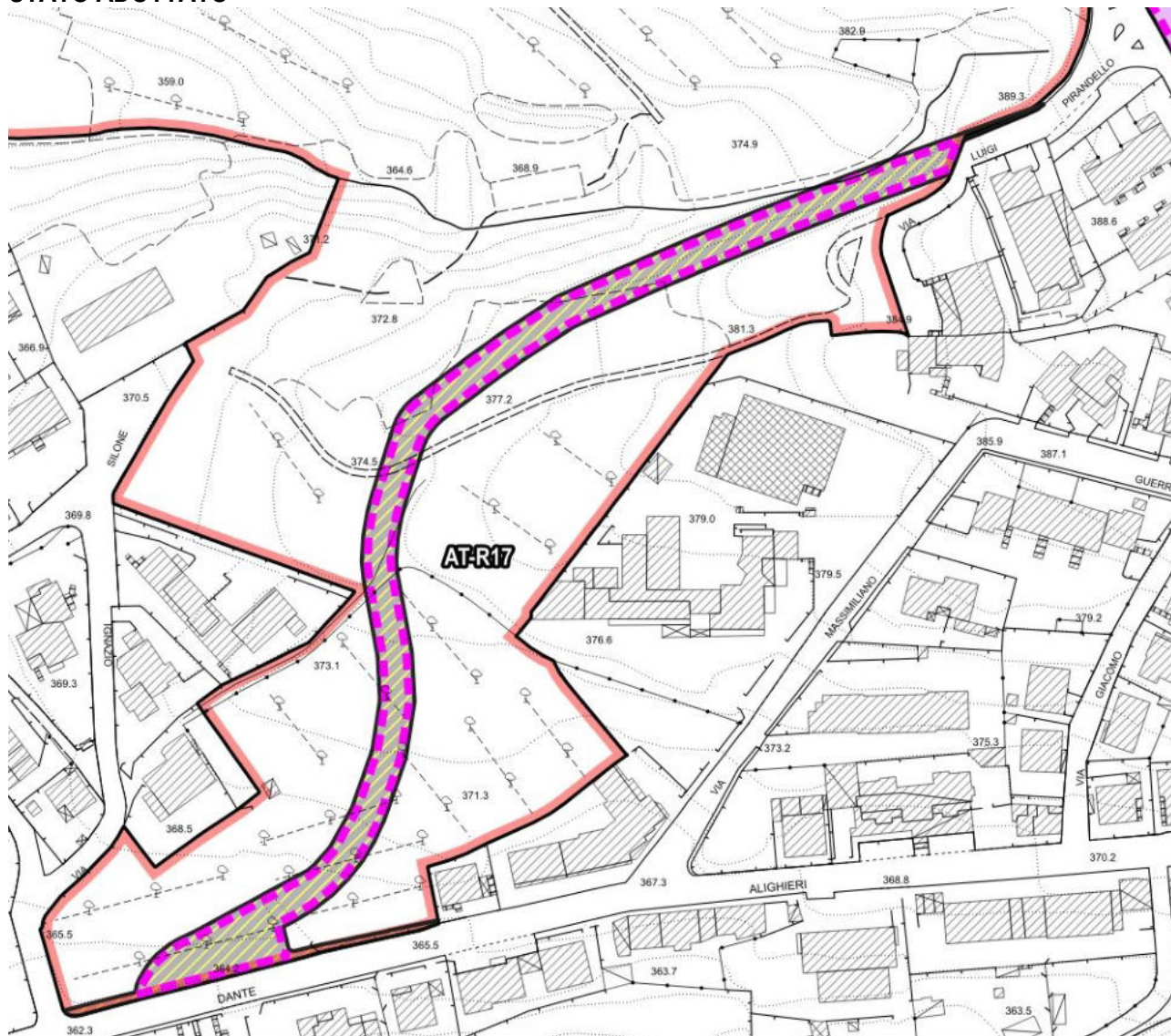
<sup>188</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

<sup>189</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.126 e 142

<sup>190</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.126 e 142

<b>VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO</b>	Da quantificare in sede di convenzione con la P.A.
Conferenza di copianificazione (art.25 della L.R. 65/2014) con verbale del 13.11.2019 e del 18.05.2021 <sup>191</sup>	

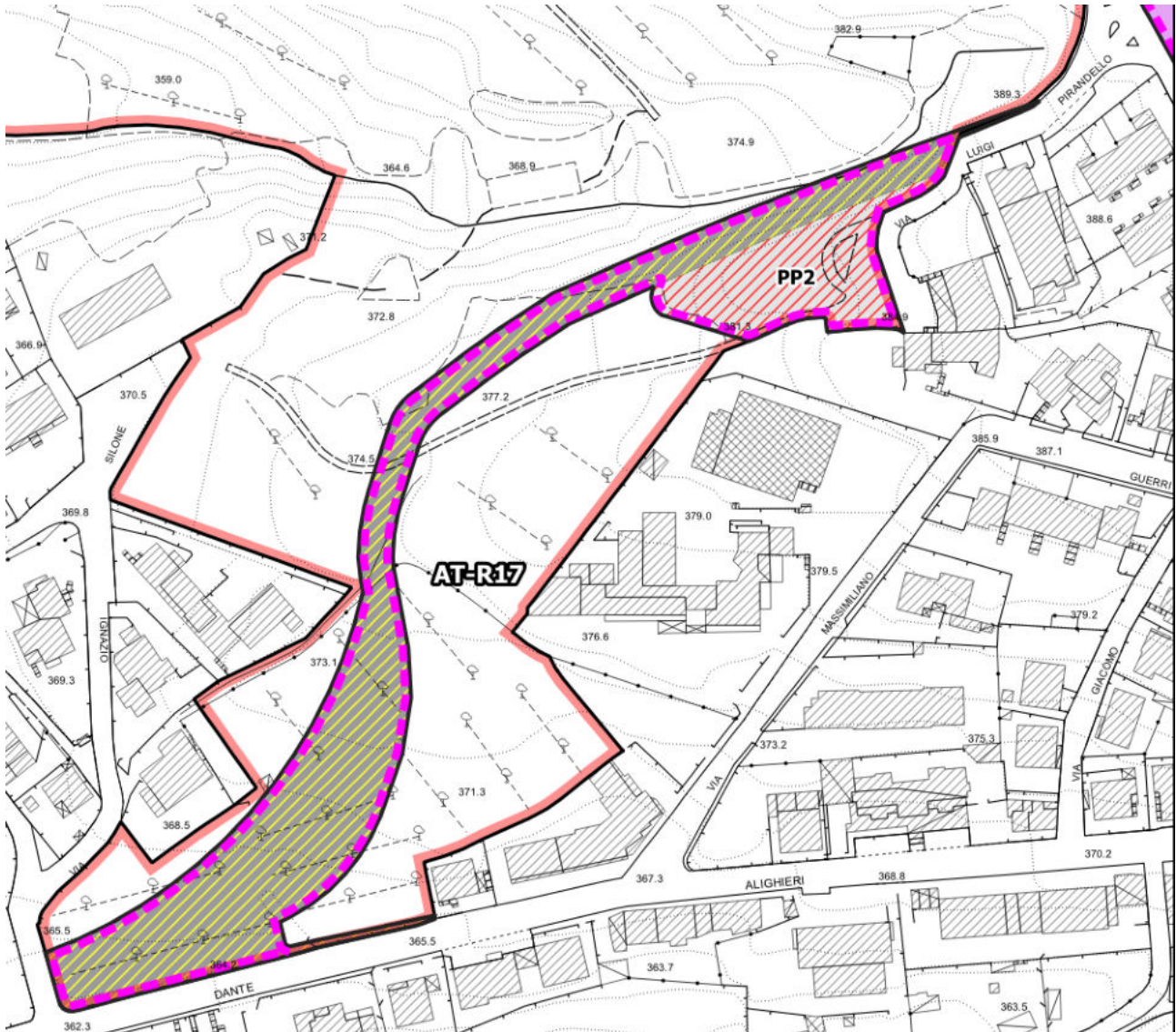
**STATO ADOTTATO**



Scala 1:2.000

<sup>191</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.126

**STATO MODIFICATO**



Scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO  
D'ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.3 delle presenti NTA, finalizzato anche all'atterraggio del credito edilizio dell'area.

Il tratto di viabilità pubblica di progetto interno al comparto, è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13.11.2019.

**DESCRIZIONE E  
FUNZIONI AMMESSE**

L'intervento è finalizzato alla strategia di rigenerazione urbana, attraverso l'atterraggio di volumetrie e credito edilizio prelevato da altre zone e tessuti incongrui del territorio comunale.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale con i seguenti parametri:

- S.E. di nuova edificazione = 1.265 2.500 mq di cui 500 mq per Edilizia Convenzionata<sup>192</sup>
- S.E. derivante da atterraggio di volumetrie = 575 500 mq<sup>193</sup>
- IC = 30%
- HF = 7,5 ml
- Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare

Nella zona E0 sono ammessi gli interventi previsti all'art. 43 delle NTA

---

**PRESCRIZIONI ED  
INDICAZIONI  
PROGETTUALI**

L'intervento potrà essere realizzato in più sub comparti, non vincolanti alla S.E. derivanti dall'atterraggio di volumetrie, pur mantenendo le quote massime di S.E. assegnate dalla Scheda Norma.

La quota parte di S.E. derivante da atterraggio di volumetria, dovrà essere realizzata con la capacità edificatoria derivante dal recupero del credito edilizio dei fabbricati ai sensi dell'art. 42.2.1 delle NTA del P.O.

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.

---

**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:

- 1.200 mq (minimo) di parcheggio pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.;
- 2.300 mq (minimo) di verde pubblico, da individuarsi all'interno del comparto in fase di progetto e alla stipula della convenzione con la P.A.;
- realizzazione del tratto di circonvallazione viaria ricadente all'interno del comparto, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,5 ml. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione;
- la sistemazione e ampliamento di Via Trebani, con larghezza di carreggiata non inferiore a 6,5 ml. e realizzazione di parcheggio pubblico (PP2) di 300 mq minimo. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.<sup>194</sup>

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 all'art. 14 e 42.1.3 delle NTA.

---

**MITIGAZIONI ED**

- Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII.

---

<sup>192</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.126 e 142

<sup>193</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.126 e 142

<sup>194</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.126 e 142



**ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- 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, 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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio di pregio circostante.
- L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

**PRESCRIZIONI PIT**

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

---

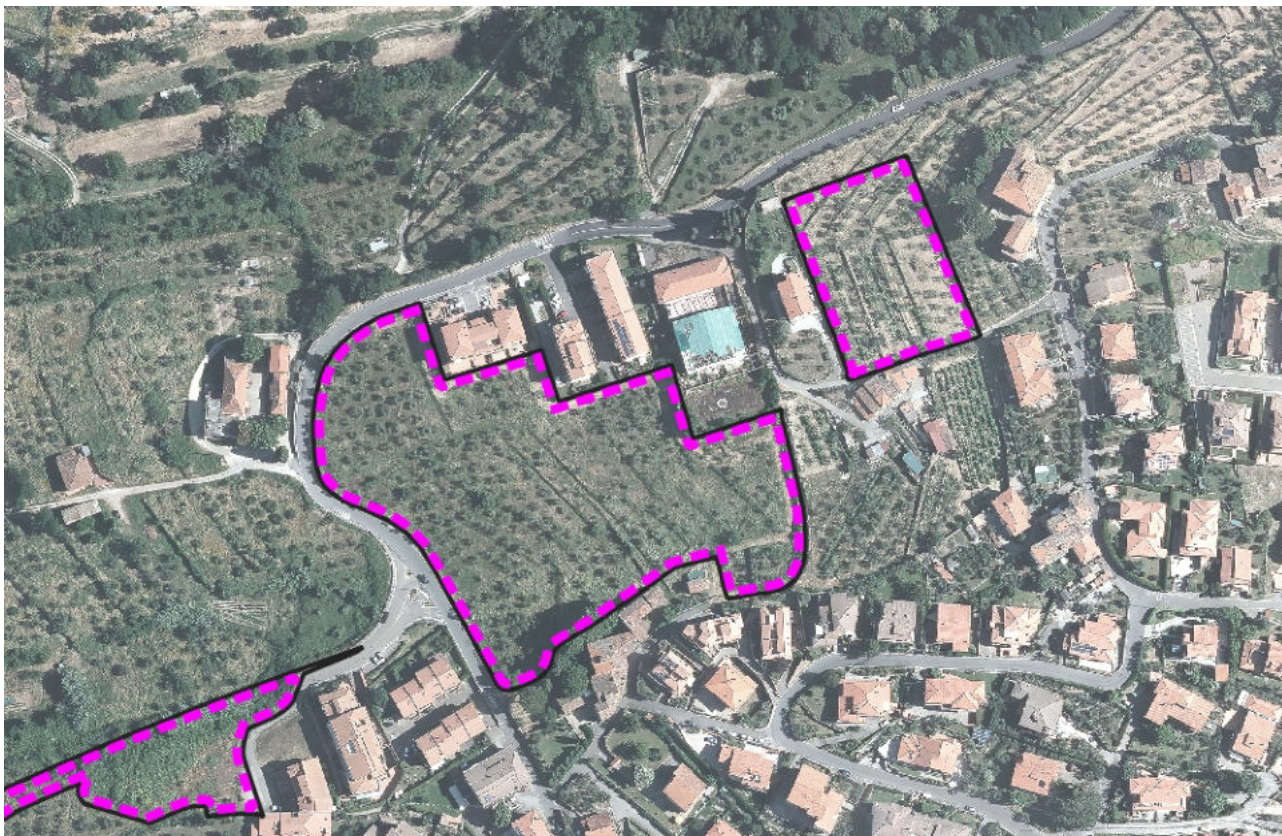


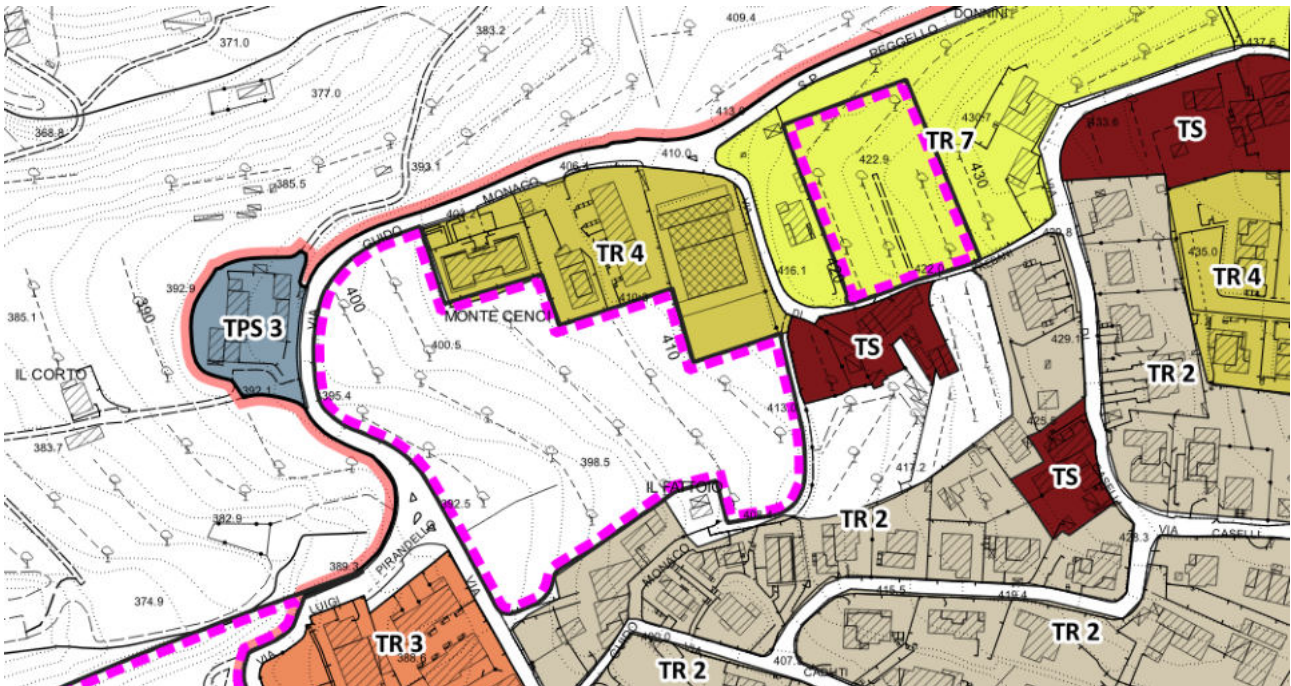
Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:3.000



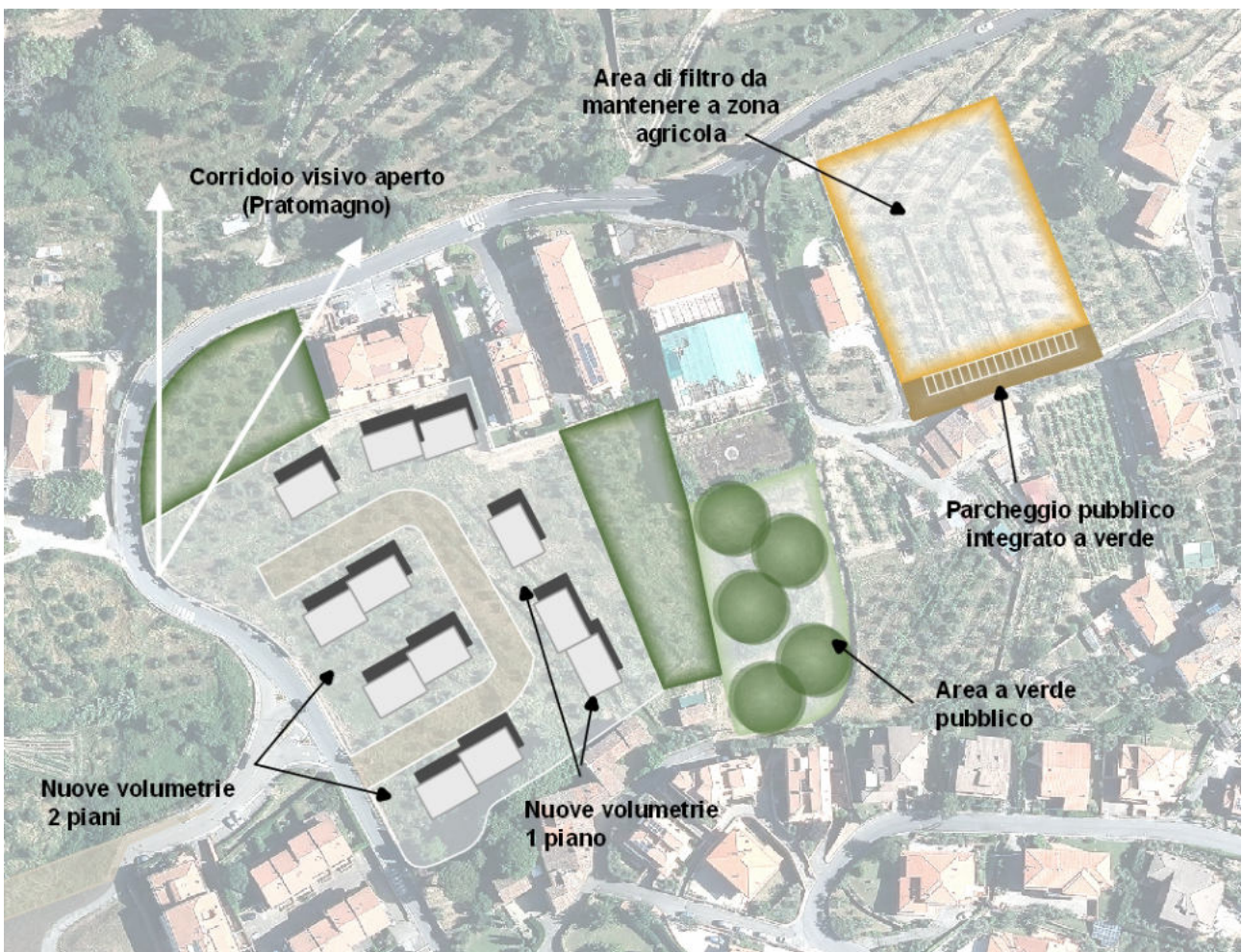
Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:3.000

## Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)



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

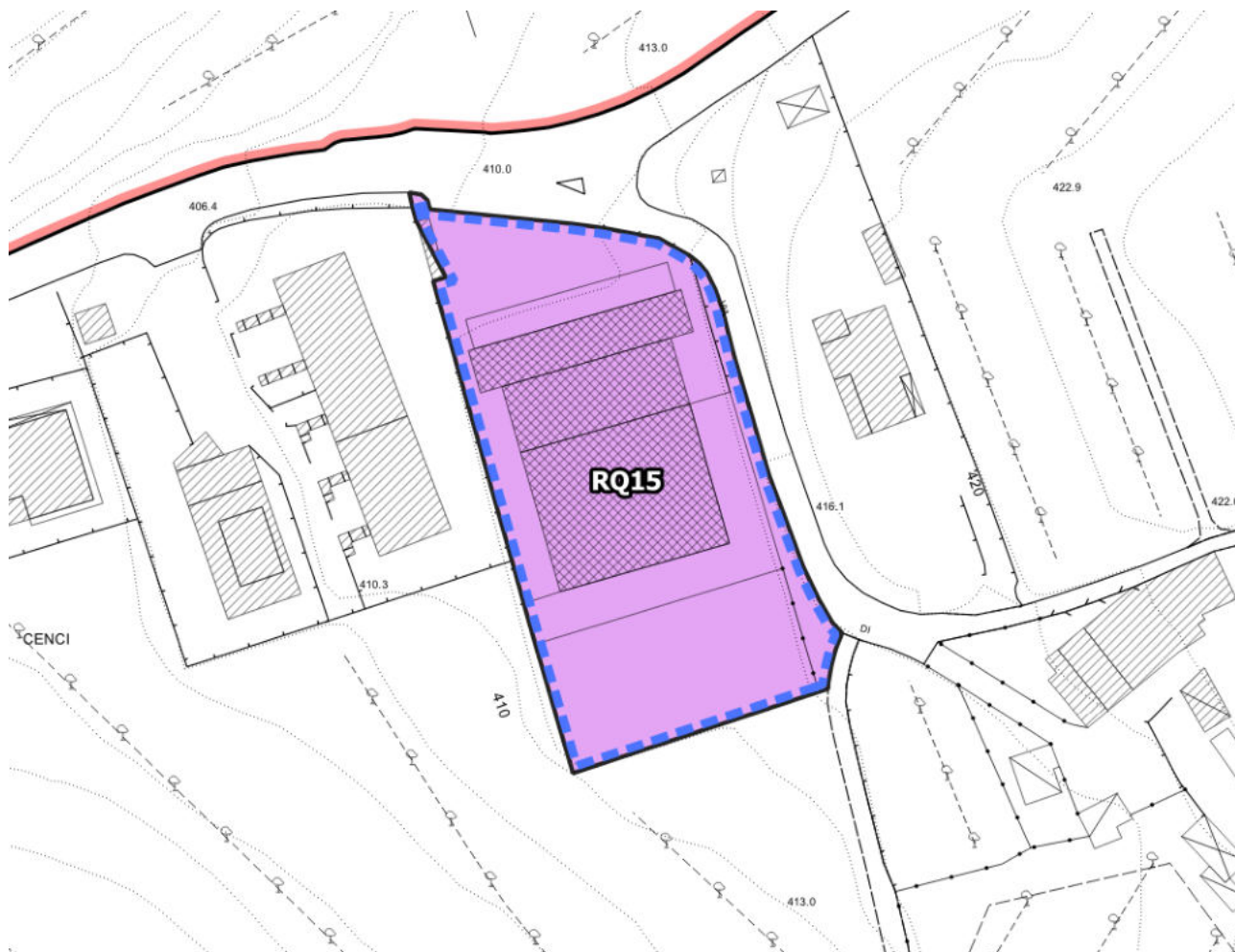


**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

**UTOE 2**

Tav. 12 - Disciplina del territorio Urbano

**RQ 15<sup>195</sup> Loc. Reggello – S.P. 85 di Vallombrosa**



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	2.725 mq
<b>CREDITO EDILIZIO</b>	Pari alla S.E. esistente
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<sup>195</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.158

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO  
D'ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso una delle seguenti casistiche:

- a) la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.4 delle presenti NTA, finalizzato al recupero del credito edilizio dell'area;
- b) la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.3 delle presenti NTA, contestuale con quanto previsto nei comparti di atterraggio.

**DESCRIZIONE E  
FUNZIONI AMMESSE**

L'intervento è finalizzato al recupero funzionale dell'area e del tessuto urbano di Reggello.

L'intervento prevede il recupero del credito edilizio (pari alla SE esistente convalidata dai permessi edilizi rilasciati alla data di entrata in vigore del P.O.) tramite la demolizione delle volumetrie esistenti interne al comparto. Tali volumetrie potranno essere ricostruite all'interno dei comparti di atterraggio con le modalità previste in detti comparti.

La volumetria potrà essere ricostruita in loco attraverso apposito Piano di Recupero (P.d.R.), ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2104, con una riduzione del 30% della SE esistente recuperata, a destinazione residenziale e con altezza del fronte (HF) massima pari a 6,5 ml.

**PRESCRIZIONI ED  
INDICAZIONI  
PROGETTUALI**

L'intervento da attuarsi nei comparti di atterraggio è subordinato alla completa o parziale demolizione dei fabbricati presenti nell'area in oggetto, nel rispetto dell'art.42.2.1 delle NTA del PO, e nella sistemazione e bonifica dell'area, oltre che la cessione della proprietà alla Pubblica Amministrazione con le modalità da prevedere all'interno della convenzione allegata al Piano Attuativo.

È ammessa la demolizione delle volumetrie esistenti all'entrata in vigore del P.O., con l'acquisizione del credito edilizio ai sensi dell'art. 42.2.1 delle NTA del PO.

Nel caso l'intervento venga recuperato in loco, 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 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 finalizzati al corretto inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale di riferimento.
- 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 la collina, con le sistemazioni terrazzate ed 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 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*.

---

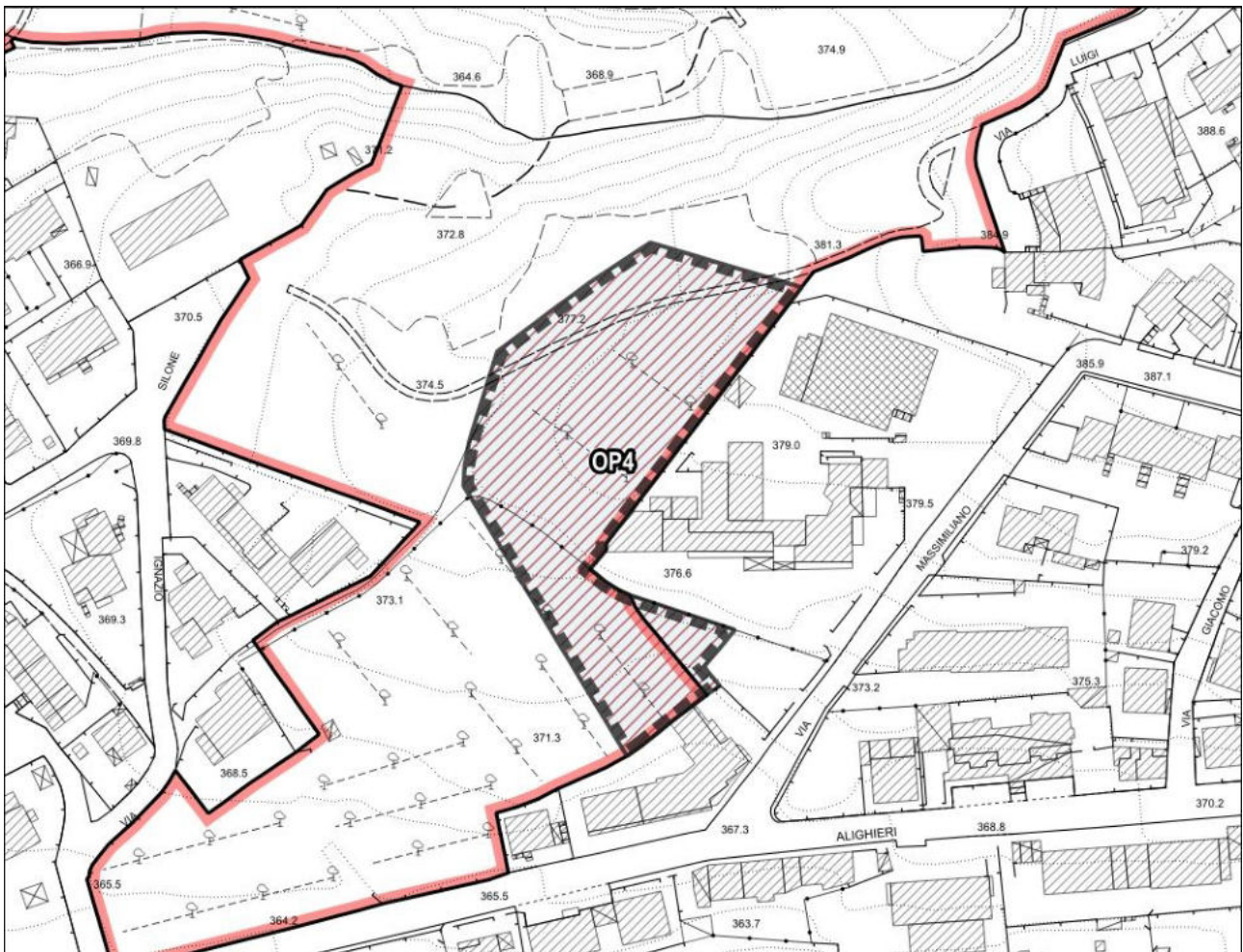


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopia Toscana) - Scala 1:2.000

**UTOE 2**

Tav. 11-12 - Disciplina del territorio Urbano

**OP 4** Loc. Reggello – Via Massimiliano Guerri



Scala 1:2.000

**OPERE PUBBLICHE**

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	6.134 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Da definire in sede di progetto di opera pubblica
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	Da definire in sede di progetto di opera pubblica
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	Da definire in sede di progetto di opera pubblica
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Ampliamento Plesso scolastico
Conferenza di copianificazione con verbale del 13.11.2019	

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto di Opera pubblica esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.5 delle presenti NTA.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13.11.2019.

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato all'ampliamento del plesso scolastico esistente, così da potenziare i servizi scolastici nell'area del capoluogo comunale.

Le dimensioni massime ammissibile saranno definite in sede di progetto di opera pubblica.

**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.

- MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**
- 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.
  - 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.
  - 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 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.

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

---



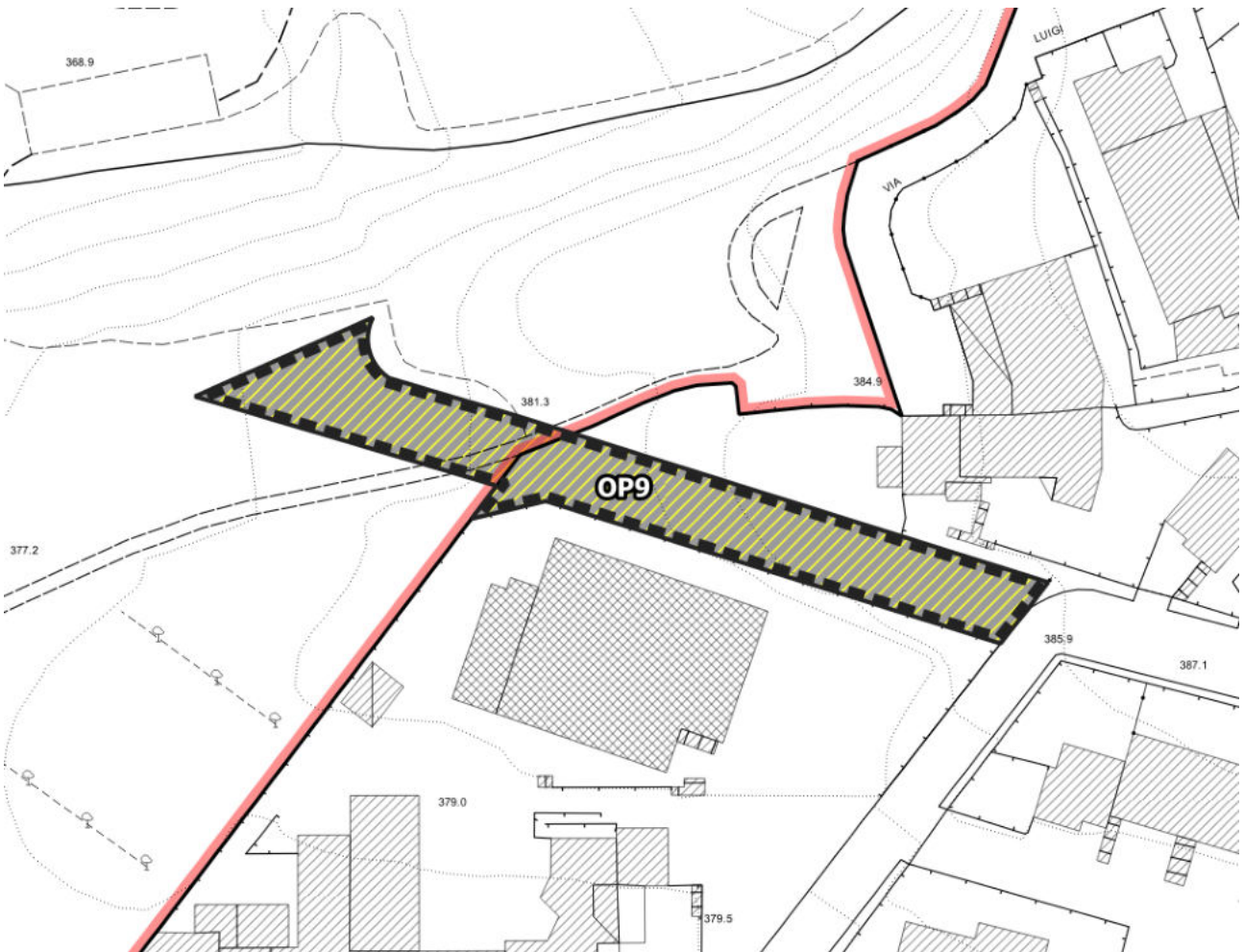


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

**UTOE 2**

Tav. 11-12 - Disciplina del territorio Urbano

**OP 9** Loc. Reggello – Via Massimiliano Guerri <sup>196</sup>



Scala 1:1.000

**OPERE PUBBLICHE**

**VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO**

Da quantificare in sede di Progetto di Opera pubblica

Conferenza di copianificazione con verbale del 18.05.2021

<sup>196</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.104BIS

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto di Opera pubblica esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.5 delle presenti NTA.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 18.05.2021.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla realizzazione del nuovo tratto di viabilità pubblica, prolungamento di Via M. Guerri, rianneggiando così la viabilità locale dotando la previsione di ampliamento scolastico (OP4) di un nuovo accesso autonomo.

---

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

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- 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 devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale.
- 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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio di pregio circostante.
- L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

---

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

---

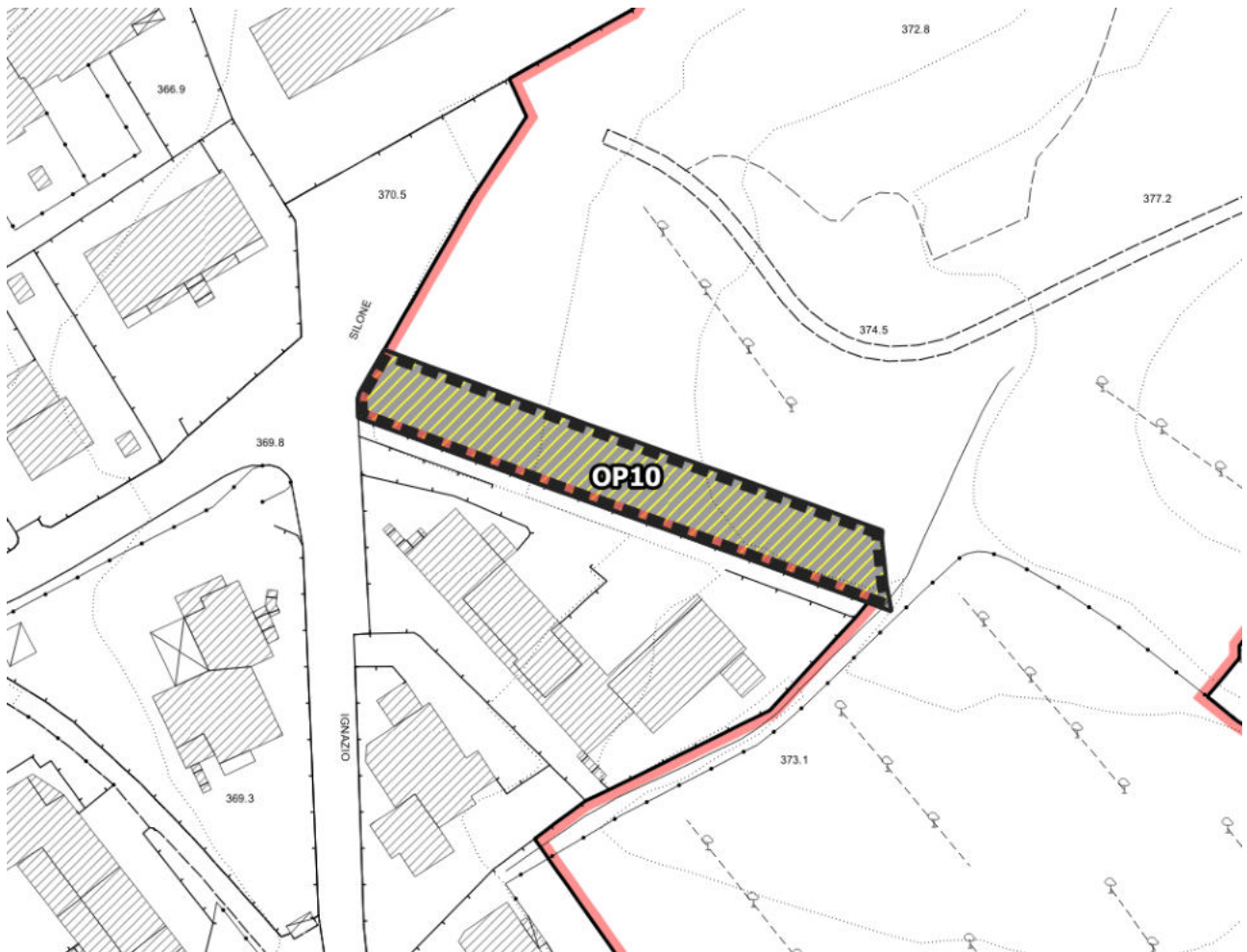


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

**UTOE 2**

**Tav. 11-12 - Disciplina del territorio Urbano**

**OP 10 Loc. Reggello – Via Ignazio Silone<sup>197</sup>**



Scala 1:1.000

**OPERE PUBBLICHE**

**VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO**

Da quantificare in sede di Progetto di Opera pubblica

Conferenza di copianificazione con verbale del 18.05.2021

<sup>197</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.104BIS

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto di Opera pubblica esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.5 delle presenti NTA.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 18.05.2021.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla realizzazione del nuovo tratto di viabilità pubblica, prolungamento di Via I. Silone, rianneggiando così la viabilità locale con la previsione di nuova viabilità oggetto dell'intervento AT-R17.

---

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

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- 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 devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale.
- 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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio di pregio circostante.
- L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

---

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

---



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

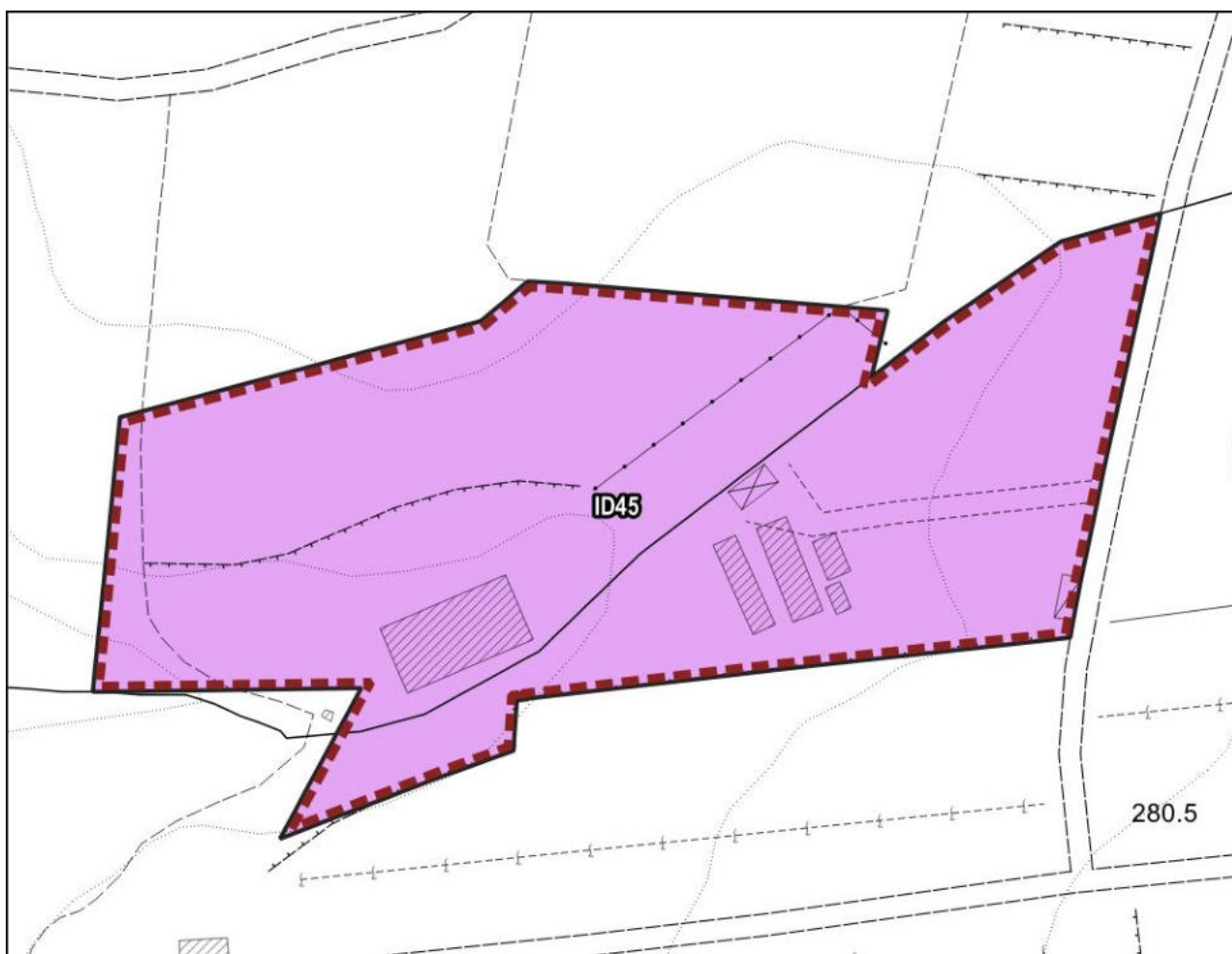
**Territorio Rurale**



UTOE 2

Tav. 1 Nord - Disciplina del territorio Rurale

ID 45 Azienda Agricola "Le Roverelle" Loc. Le Campacce <sup>198</sup>



Scala 1:1.000

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	28.523mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	300 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,5 ML
DESTINAZIONE D'USO	Strutture annesse all'attività di maneggio
Conferenza di copianificazione con verbale del 13.11.2019	

<sup>198</sup> 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.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13.11.2019.

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al potenziamento dell'offerta turistica già in essere mediante la realizzazione di un maneggio dedicato all'attività sportiva ed a quella di ippoterapia.

L'intervento prevede la realizzazione di strutture annesse all'attività ippica e di maneggio, per un massimo di 300 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 7,5 ml..

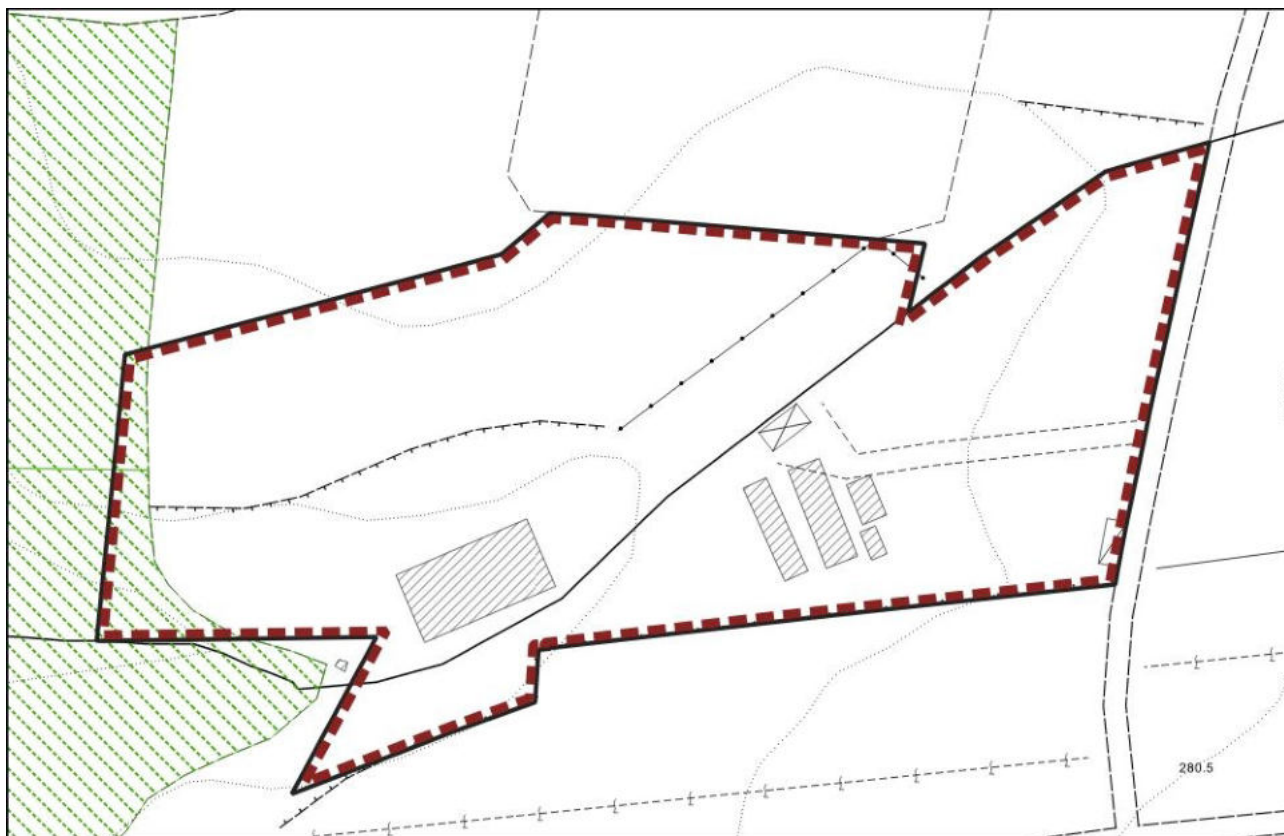
**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Al fine della tutela delle aree boscate poste al confine con la proprietà dell'Azienda, la nuova volumetria di progetto dovrà essere realizzata in aree prive di vegetazione boschiva.

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**
- 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.
  - 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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio di pregio 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.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

<b>UTOE 2</b>	Tav. 15 - Disciplina del territorio Urbano
<b>ID 46</b> Loc. Olmo	



Scala 1:2.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	6.744 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	2.000 mq
<b>SC – SUPERFICIE COPERTA massima</b>	2.000 mq
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,0 ML
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Servizi socio sanitari
Conferenza di copianificazione (art.25 della L.R. 65/2014) con verbale del 13.11.2019	

**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.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13.11.2019.

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato all'incremento delle attrezzature sociosanitarie (RSA) comunali, nei pressi del capoluogo.

L'intervento prevede nuova edificazione per servizi socio sanitari, di dimensioni massime pari a 2.000 mq di S.E., S.C. pari a 2.000 mq e H.F. 6,0 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**

- 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.
- 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.
- 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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio circostante.

**PRESCRIZIONI PIT** Dovrà essere garantito il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, rispetto al contesto circostante. A tal fine la nuova volumetria dovrà essere posta il più possibile in vicinanza agli edifici esistenti così da compattare il tessuto insediativo e mantenere il varco

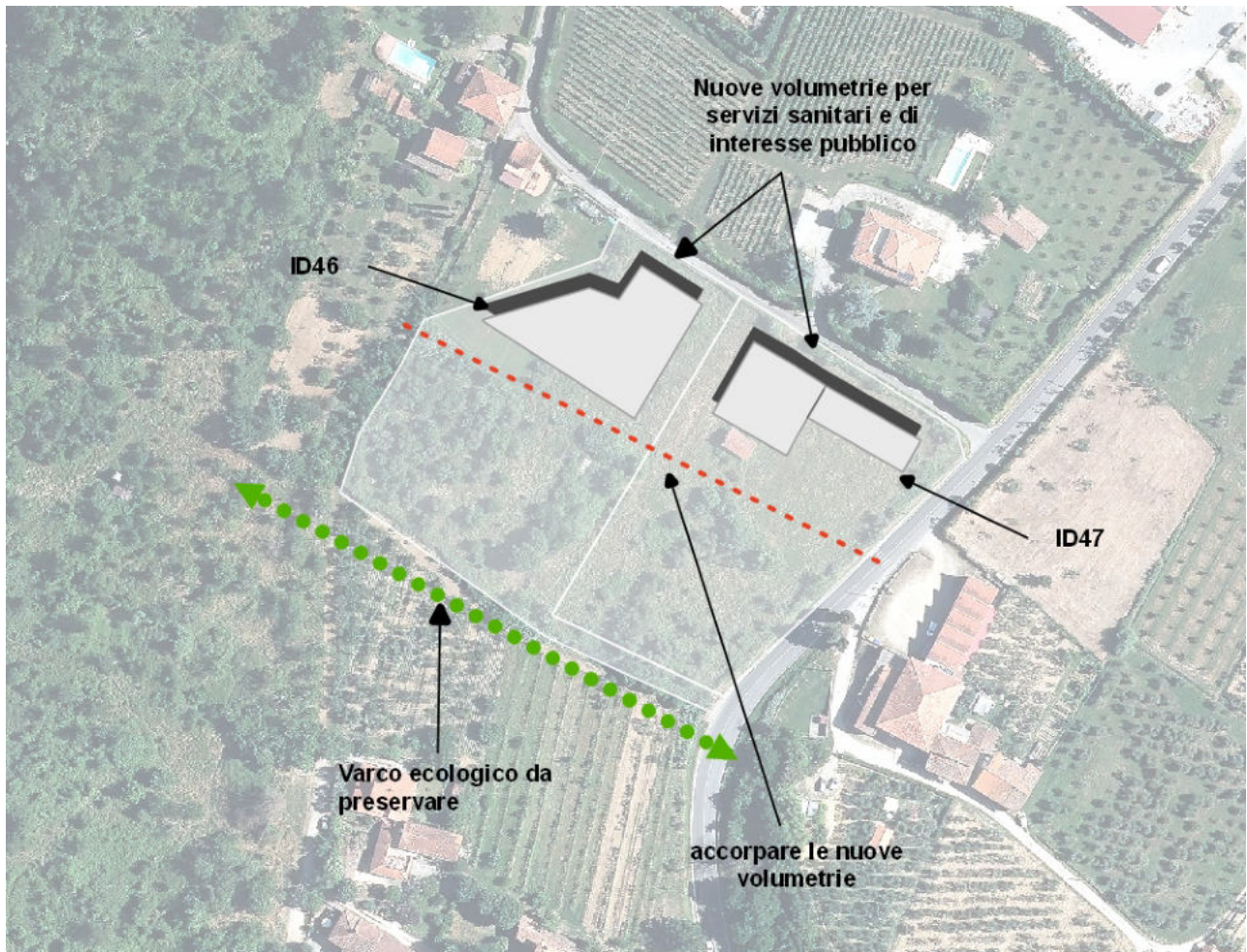
ecologico posto a sud-ovest del comparto.

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

---



Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000



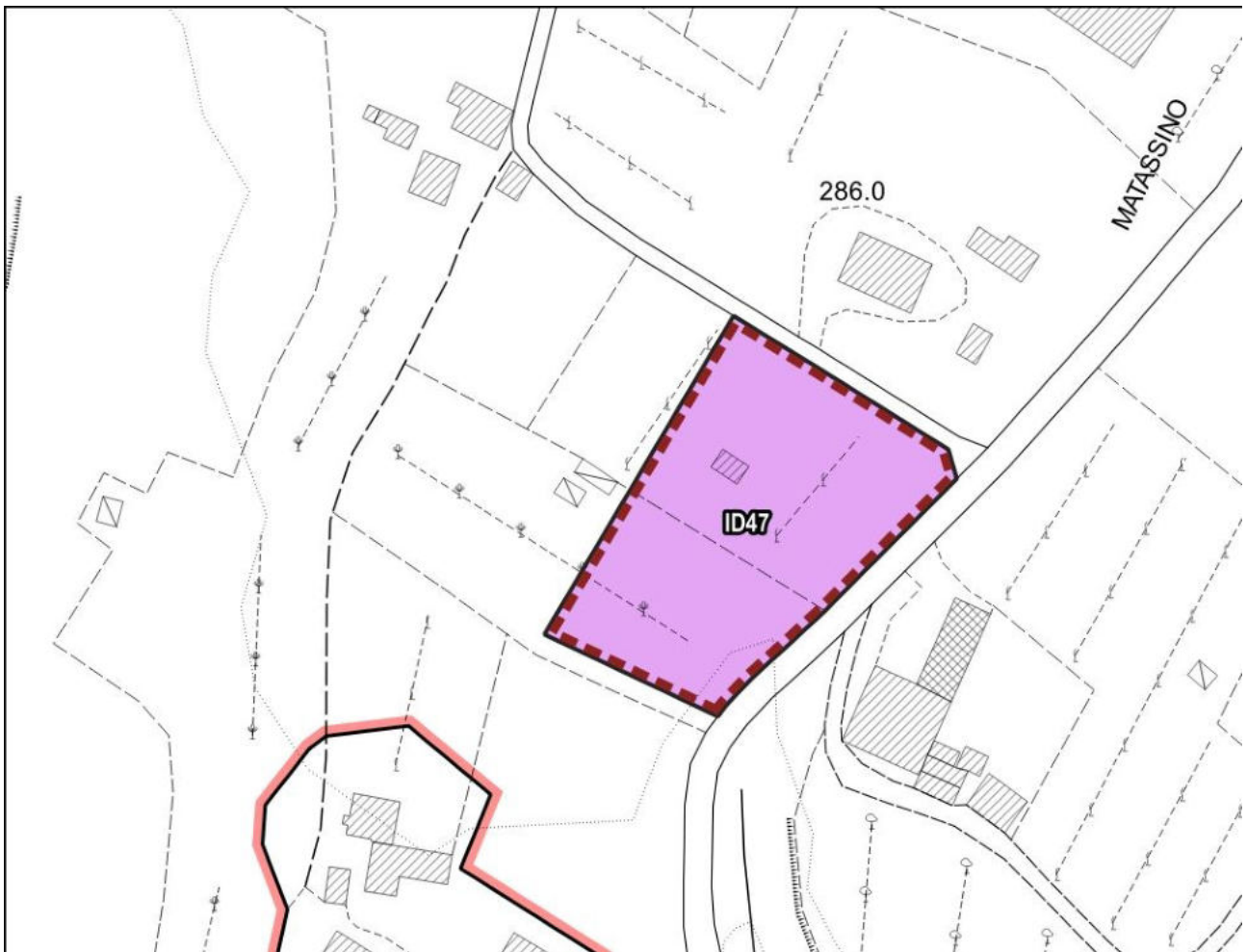
**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.



UTOE 2

Tav. 15 - Disciplina del territorio Urbano

ID 47 Loc. Olmo



Scala 1:2.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	6.319 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	<p>Da quantificare in sede di progetto</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.000 mq per primo soccorso e protezione civile</li> <li>• 400 mq servizi legati all'attività (poliambulatori)</li> <li>• 200 mq commerciale legato all'attività sociale <sup>199</sup></li> </ul>
<b>SC – SUPERFICIE COPERTA massima</b>	Da quantificare in sede di progetto 1.600 mq <sup>200</sup>
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,0 ML
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Attrezzature di interesse comune art.3 D.M. 1444/68 per servizio di primo soccorso
Conferenza di copianificazione (art.25 della L.R. 65/2014) con verbale del 13.11.2019 e del 18/05/2021 <sup>201</sup>	

<sup>199</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.144

<sup>200</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.144

<sup>201</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.144

**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.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13.11.2019 e del 18.05.2021. <sup>202</sup>

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato all'incremento delle attrezzature di interesse comune di cui all'art.3 del D.M. 1444/68, per servizio di primo soccorso, nei pressi del capoluogo.

L'intervento prevede nuova edificazione per una struttura per il primo soccorso, di dimensioni massime di S.E. e S.C. da definire in sede di progetto dell'opera di interesse pubblico e H.F. 6,0 ml. con le seguenti dimensioni: <sup>203</sup>

- S.E. = 1.000 mq per primo soccorso e protezione civile, 400 mq per servizi legati all'attività (poliambulatori), 200 mq per commerciale legato all'attività sociale
- SC = 1.600 mq
- HF = 6,0 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**
- 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.
  - 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.
  - 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.

---

<sup>202</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.144

<sup>203</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.144

- 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.

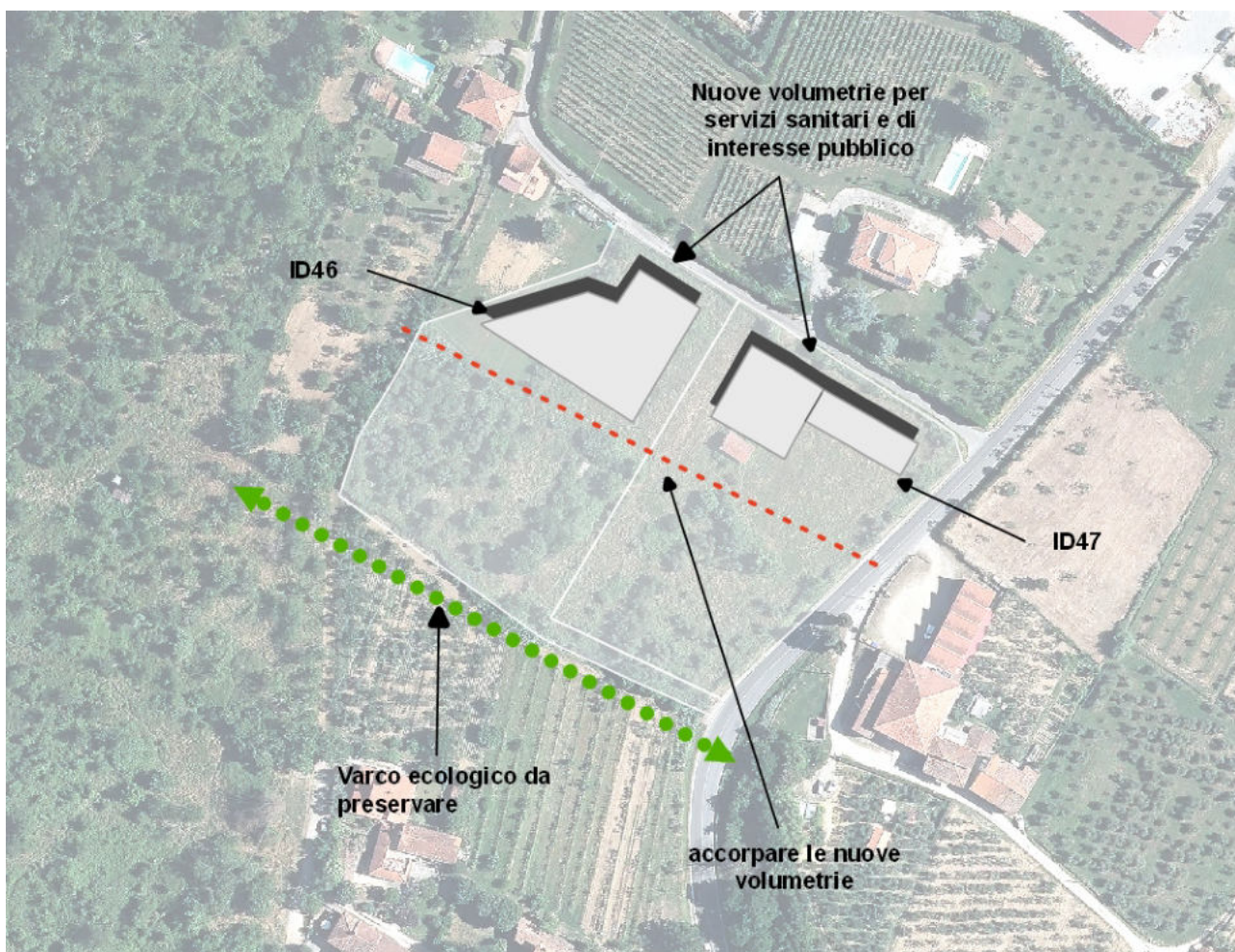
**PRESCRIZIONI PIT** Dovrà essere garantito il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, rispetto al contesto circostante. A tal fine la nuova volumetria dovrà essere posta il più possibile in vicinanza agli edifici esistenti così da compattare il tessuto insediativo e mantenere il varco ecologico posto a sud-ovest del comparto.

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

---



Foto aerea anno 2016 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

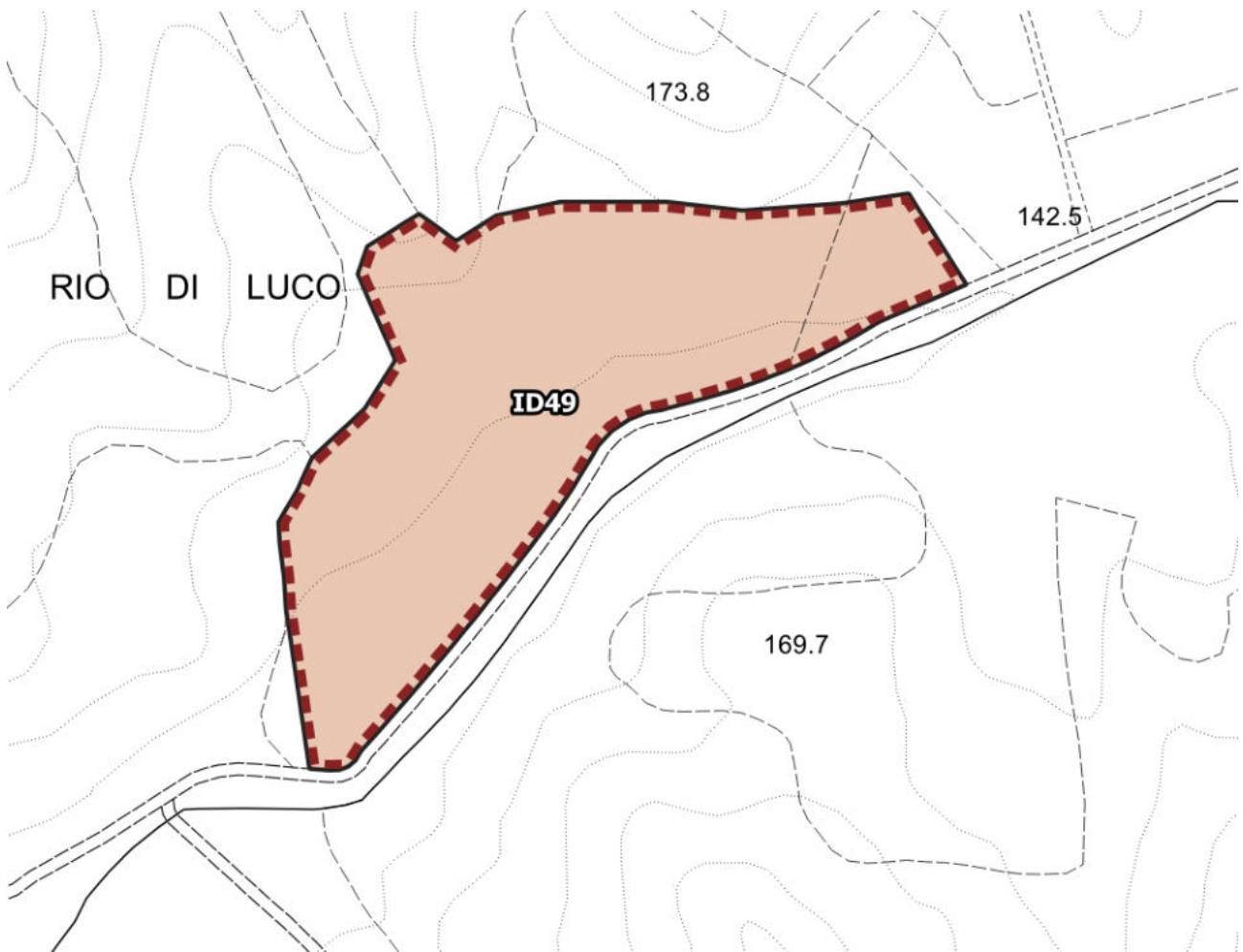


**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

**UTOE 2**

Tav. 1 sud - Disciplina del territorio rurale

**ID 49** Loc. Rio di Luco <sup>204</sup>



Scala 1:3.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	29.025 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 460 mq per scuderia e box cavalli</li> <li>• 200 mq per servizi annessi all'attività</li> </ul>
<b>SC – SUPERFICIE COPERTA massima</b>	660 mq
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,5 ML
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Maneggio e servizi annessi
Conferenza di copianificazione (art.25 della L.R. 65/2014) con verbale del 18/05/2021	

<sup>204</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.128

**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.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 18.05.2021.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo maneggio in località Rio di Luco, per incrementare i servizi territoriali del Comune.

Nella zona E4 interna al comparto è ammessa la realizzazione del maneggio con dimensioni massime pari a 460 mq di SE per scuderia e box cavalli, e 200 mq di SE per servizi annessi all'attività. L'altezza del fronte massima consentita è di 7,5 ml.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Gli interventi previsti siano integrati con l'ambiente e il contesto paesaggistico circostante, riducendo al minimo i movimenti di terra e l'impermeabilizzazione dei suoli.

Dovranno essere mantenute le piantumazioni esistenti poste al confine con l'area di intervento in modo che svolgano la funzione di filtro tra l'area di intervento e il territorio rurale.

Eventuali aree a parcheggio e i percorsi interni all'area di intervento, dovranno essere mantenuti prevalentemente permeabili utilizzando materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Dovranno essere tutelate le viste paesaggistiche verso le balze presenti nell'area a nord rispetto al comparto.

Le nuove strutture dovranno essere il più possibile prossime alla viabilità, così da evitare la dispersione della nuova edificazione verso il territorio rurale.

Dovrà essere conservato l'assetto geo-morfologico caratterizzante l'ambito territoriale, tutelando l'assetto delle sistemazioni agrarie delle aree dei "pianalti", mantenendo le percorribilità del territorio.

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**

- Realizzazione di impianto per il trattamento dei reflui.
- 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 finalizzati al corretto inserimento nel contesto paesaggistico ed

---

-----  
ambientale di riferimento.

- 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 nel rispetto degli eventuali elementi caratterizzanti l'area (terrazzamenti e ciglionamenti) 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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio di pregio circostante (Balze).

-----  
**PRESCRIZIONI PIT** Dovrà essere garantito il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, rispetto al contesto circostante.

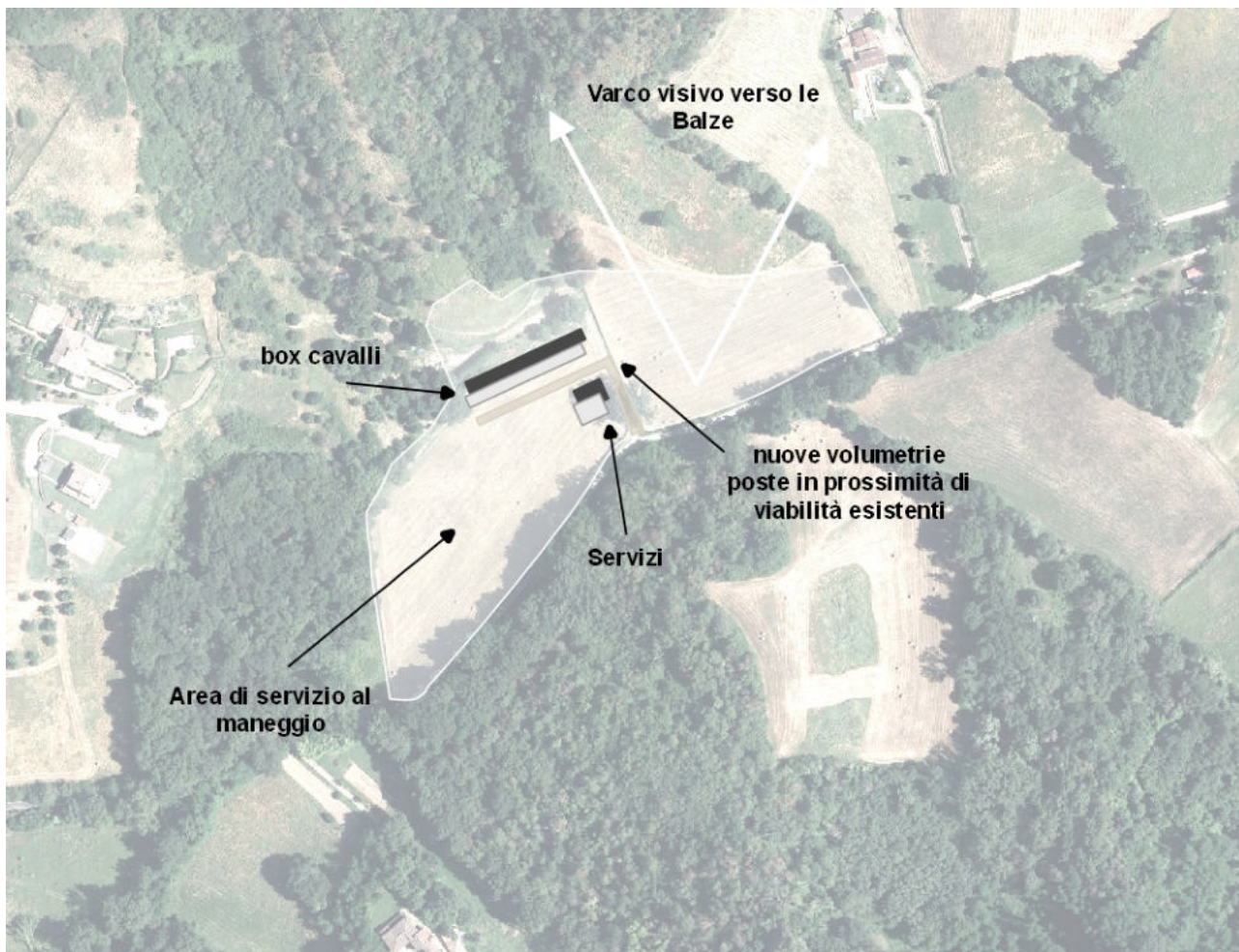
Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

-----



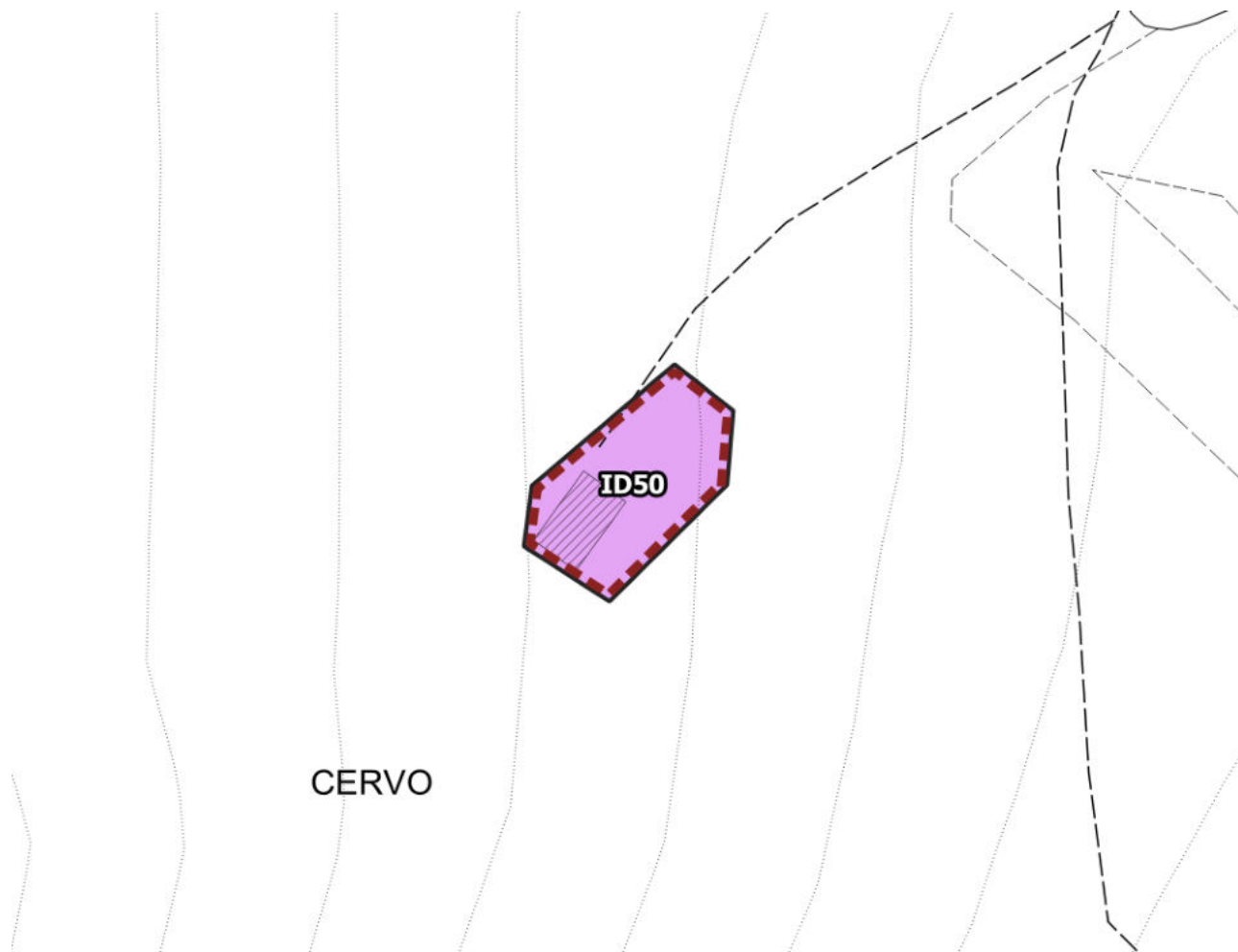
Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:3.000





**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.

<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 1 sud - Disciplina del territorio rurale</b>
<b>ID 50 Loc. Cervo Bianco <sup>205</sup></b>	



Scala 1:1.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	535 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE ESISTENTE</b>	83,5 mq circa
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE PROGETTO</b>	Ampliamento della SE esistente del 20%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	Pari all'esistente
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Attrezzatura turistica rifugio escursionistico (art. 47, L.R. 86/2016)

<sup>205</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.102

**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 prevede il recupero del fabbricato situato in loc. Cervo Bianco un tempo destinato a rifugio e struttura di servizio alle piste da sci.

L'intervento prevede il recupero del fabbricato con ampliamento del 20% della SE esistente mantenendo l'altezza esistente, con destinazione rifugio escursionistico (art. 47, L.R. 86/2016).

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Gli interventi previsti siano integrati con l'ambiente e il contesto paesaggistico circostante, salvaguardando le piantumazioni esistenti, riducendo al minimo i movimenti di terra e l'impermeabilizzazione dei suoli.

Il recupero delle volumetrie esistenti dovrà avvenire rispettando i caratteri storico-tipologici testimoniali, utilizzando materiali adeguati al contesto.

Recupero e adeguamento delle volumetrie fatiscenti e degradate, con l'obiettivo di riqualificare complessivamente l'area di intervento, visto il contesto paesaggistico nella quale è inserita.

Dovranno essere mantenute altezze moderate dei volumi, che non potranno superare quelle esistenti, in modo da garantire il corretto inserimento dei volumi rispetto alle visuali paesaggistiche da e verso il complesso di Vallombrosa.

Integrazione della previsione con i percorsi escursionistici esistenti, tramite la realizzazione di percorsi interni da realizzarsi con materiali ecocompatibili, evitando l'impermeabilizzazione dei suoli. Gli interventi previsti siano integrati con l'ambiente e il contesto paesaggistico circostante, salvaguardando le piantumazioni esistenti, riducendo al minimo i movimenti di terra e l'impermeabilizzazione dei suoli.

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**

- Realizzazione di impianto per il trattamento dei reflui.
  - Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito finalizzati al corretto inserimento nel contesto paesaggistico della montagna.
  - 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 della montagna.
- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree nel rispetto degli eventuali elementi caratterizzanti l'area (area boscata) e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante della montagna.
- Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

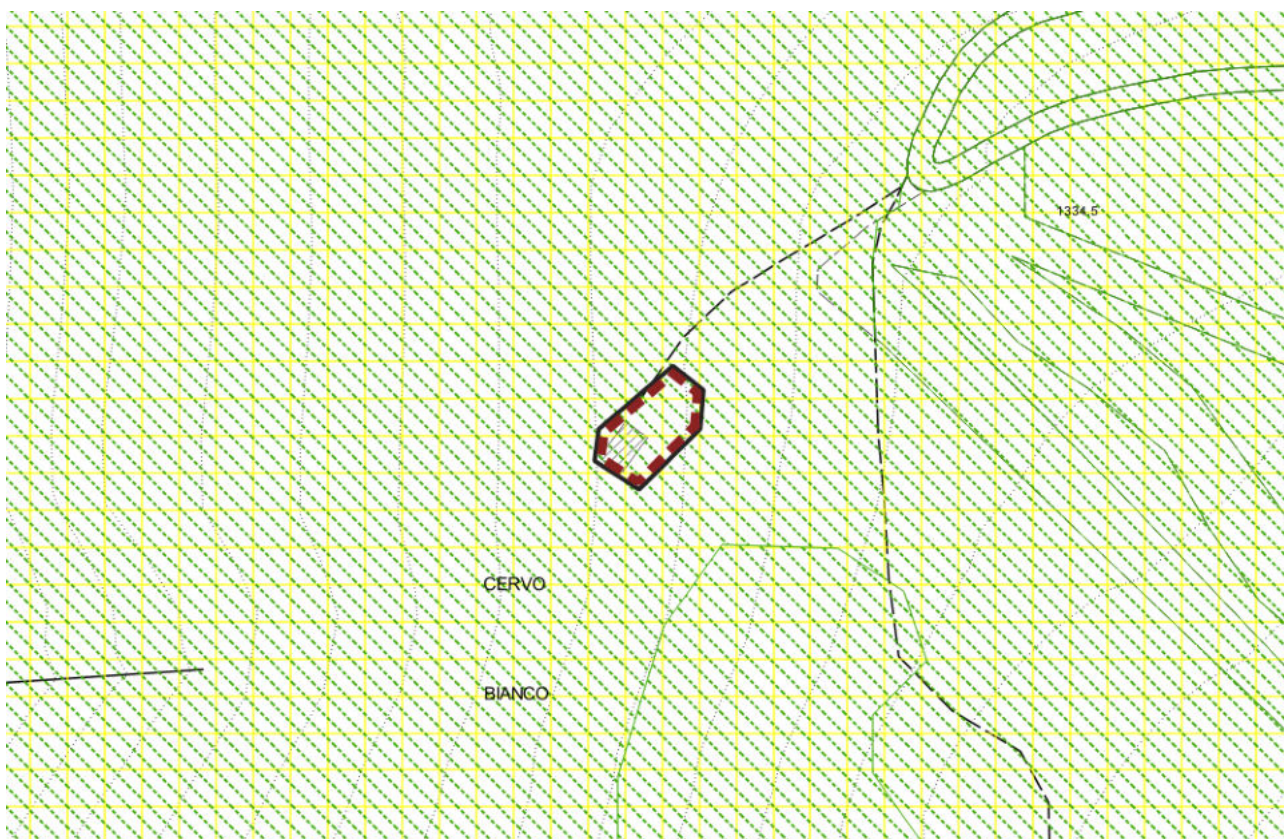
Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio di pregio circostante.

---

**PRESCRIZIONI PIT**

Dovrà essere garantito il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, rispetto al contesto circostante.

- 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. 27/11/1952, G.U. 3/1953 – Zona panoramica Saltino-Vallombrosa
  - Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.  
Capo III – Aree tutelate per legge:  
Art. 9 – La montagna per la parte eccedente i 1.200 m s.l.m. (art. 142, c.1, lett. d, Codice)  
Art.11 – Parchi Nazionali e Regionali (art. 142, c.1, lett. f, Codice)  
Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)
-

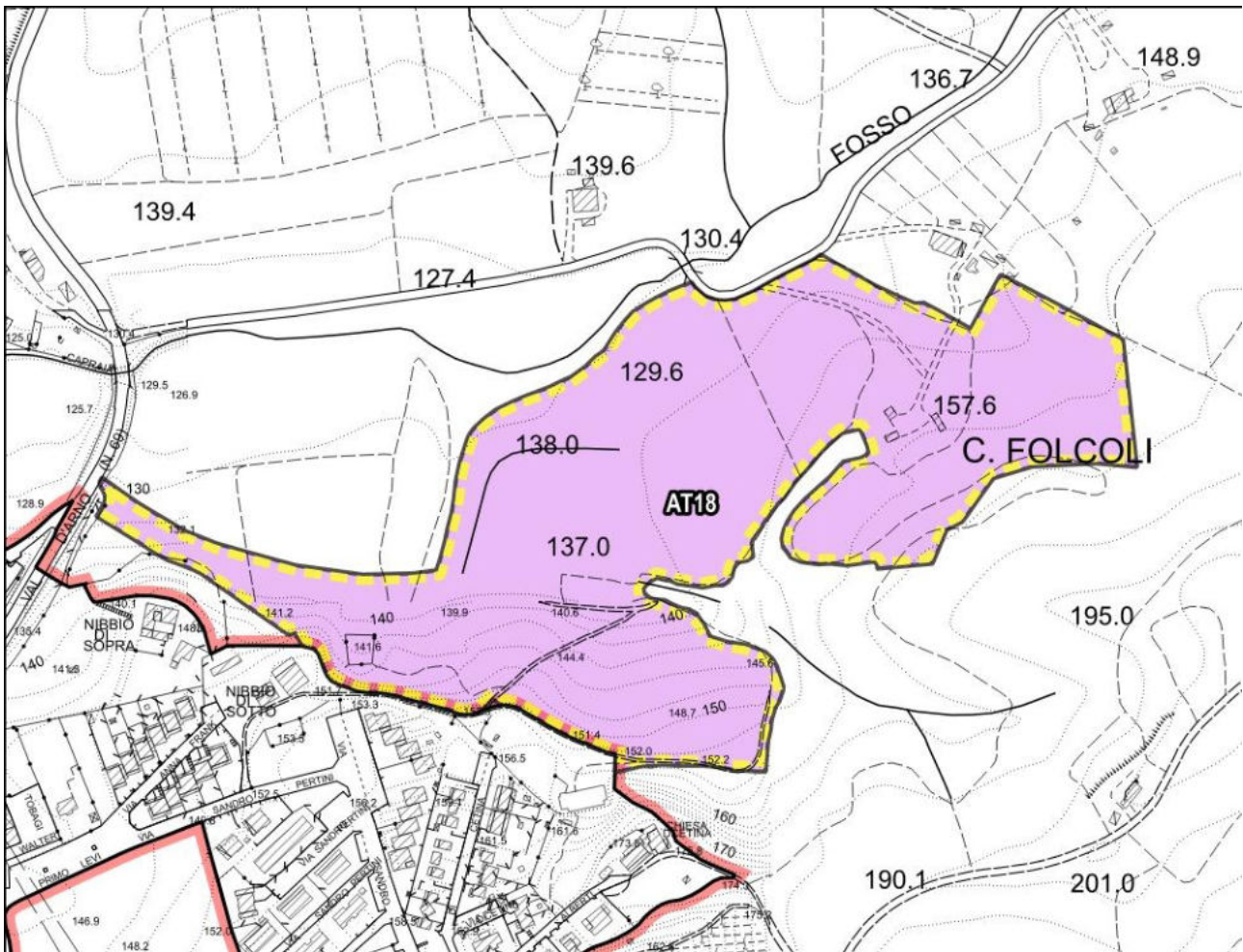


Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:2.000



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

<b>UTOE 2</b>	Tav. 1 Sud - Disciplina del territorio Rurale
<b>AT 18 Loc. Ciliegi</b>	



Scala 1:5.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	105.901 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Pari all'esistente (servizi)
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	Pari all'esistente (servizi)
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	Pari all'esistente (servizi)
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Turistico-ricettivo Campeggio, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 86/2016 e sm.i.

Conferenza di copianificazione (art.25 della L.R. 65/2014) con verbale del 13.11.2019

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.3 delle presenti NTA.

Il tratto di viabilità pubblica di progetto interno al comparto, è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13.11.2019.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE**

L'intervento è finalizzato a potenziare l'offerta turistica comunale tramite la realizzazione di una nuova struttura a campeggio, in località Ciliegi.

Sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 24 della L.R. 86/2016 e s.m.i.

Fino all'attuazione della presente scheda norma è ammesso:

- sugli immobili esistenti, gli interventi previsti dalla Disciplina del Patrimonio Edilizio Esistente riportata nelle NTA del P.O.;
- attorno allo specchio d'acqua presente all'interno del comparto, la realizzazione di piccole strutture in materiale ecocompatibile finalizzate alla fruizione del lago anche ai fini sportivi e/o ricreativi.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

I servizi annessi all'attività dovranno essere realizzati recuperando la volumetria esistente all'interno del comparto.

All'interno dell'area boscata, eventuali nuove strutture e coperture dovranno essere realizzate con strutture leggere, preferibilmente legno e materiali ecocompatibili.

Le aree esterne, percorsi e pavimentazioni dovranno essere realizzate o sistemate con materiali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.

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.
  - 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.

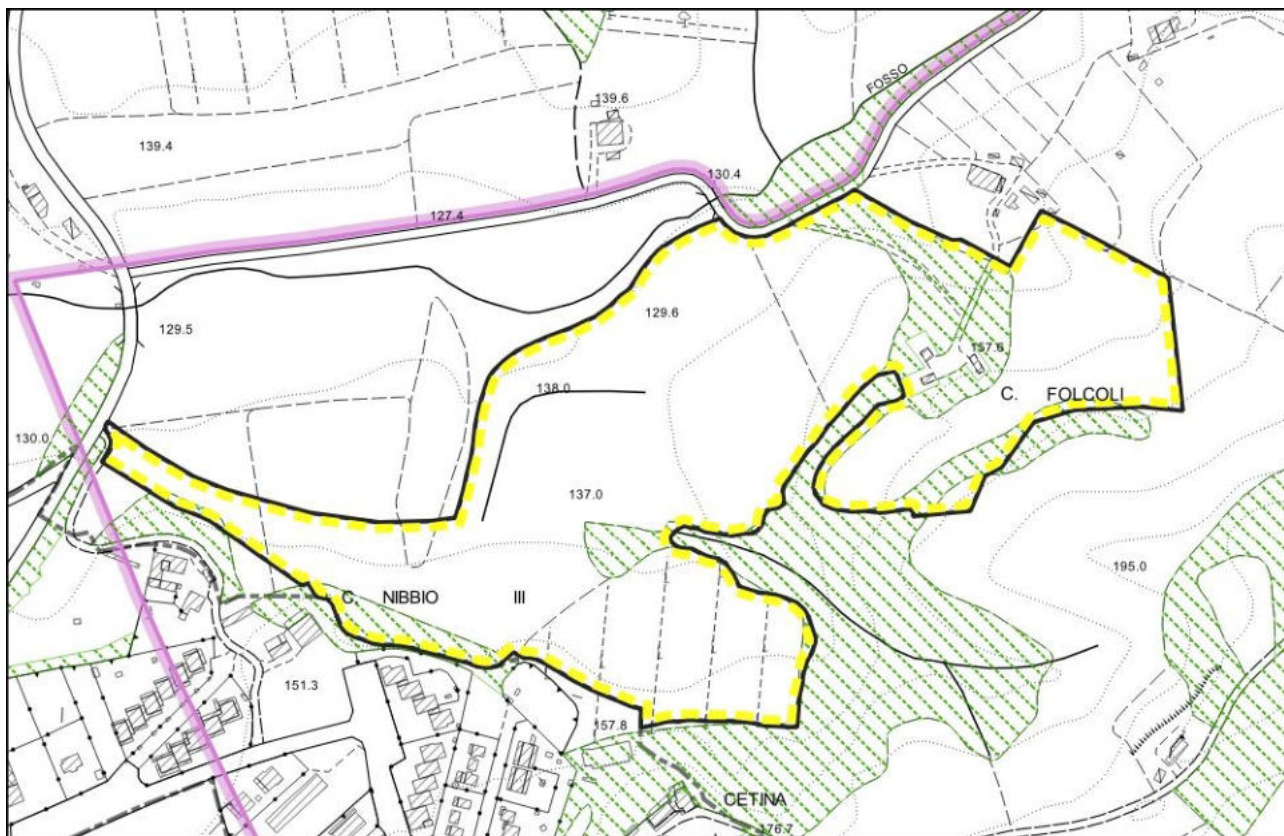
- Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.
- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, 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.
- L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

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





Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:5.000



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:5.000

**UTOE 2**

Tav. 1 Nord - Disciplina del territorio Rurale

**OP 5 Cimitero di Pieve a Pitiana**



Scala 1:1.000

**OPERE PUBBLICHE**

**PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO**

1.500 mq, da definirsi con approfondimenti in sede di Progetto di Opera pubblica

Conferenza di copianificazione con verbale del 13.11.2019

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto di Opera pubblica esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.5 delle presenti NTA.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13.11.2019.

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del cimitero di San Donato in Fronzano.

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

- MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**
- 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 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.
  - 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.
  - Le aree e 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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio di pregio circostante.
  - L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

**PRESCRIZIONI PIT** Dovrà essere garantito il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, rispetto al contesto circostante. A tal fine la nuova volumetria dovrà essere posta il più possibile in vicinanza agli edifici esistenti così da compattare il tessuto insediativo e mantenere il varco ecologico posto a sud-ovest del comparto.

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. 1 Sud - Disciplina del territorio Rurale**

**OP 8 Loc. Canova <sup>206</sup>**



Scala 1:1.000

**OPERE PUBBLICHE**

**PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO**

1.300 mq, da definirsi con approfondimenti in sede di Progetto di Opera pubblica

Conferenza di copianificazione con verbale del 18.05.2021

<sup>206</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.104BIS

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto di Opera pubblica esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.5 delle presenti NTA.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 18.05.2021.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio della località di Canova.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Dovrà essere integrata la vegetazione posta nei bordi di contatto con il territorio rurale, in modo da garantire una fascia di filtro tra l'intervento e l'ambito rurale.

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

L'area a parcheggio dovrà essere realizzata con tecniche di ingegneria ambientale, prediligendo materiali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, utilizzando anche piantumazioni e essenze autoctone.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- 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 devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale.
- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree nel rispetto degli eventuali elementi caratterizzanti l'area (terrazzamenti e ciglionamenti) e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio della collina terrazzata.
- 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 e da e verso la pieve di Santa Maria a Scò.
- L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

---

**PRESCRIZIONI PIT** Dovrà essere garantito il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, rispetto al contesto circostante. A tal fine la nuova volumetria dovrà essere posta il più possibile in vicinanza agli edifici esistenti così da compattare il tessuto insediativo e mantenere il varco ecologico posto a sud-ovest del comparto.

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

---

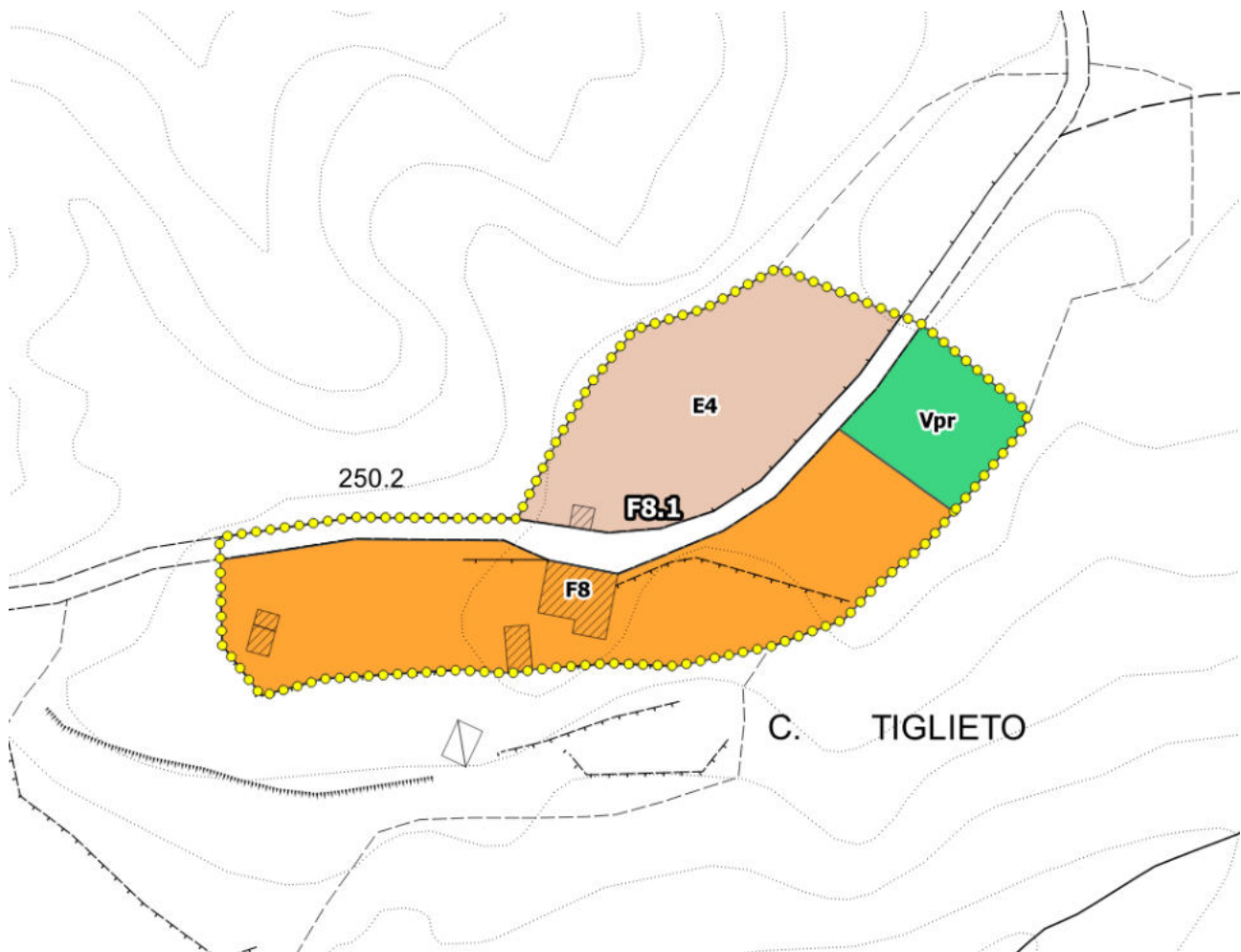


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000

**UTOE 2**

Tav. 1 Nord - Disciplina del territorio Rurale

**F8.1 Centro ricreativo e culturale internazionale, Santa Maddalena Foundation <sup>207</sup>**



Scala 1:2.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	13.950 mq
<b>F8 – SUPERFICIE PER SERVIZI</b>	6.908 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE ESISTENTE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ex casa colinica: 690 mq circa</li> <li>• ex fienile: 240,6 mq circa</li> <li>• La torre: 267,37 mq circa</li> <li>• Chiosco – piscina: 43 mq circa</li> </ul>
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE PROGETTO</b>	400 mq per servizi annessi all'attività
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	1 piano fuori terra (3,5 ml) e 2 piani semi-interrati
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Servizi di interesse territoriale, centro ricreativo e culturale
Conferenza di copianificazione con verbale del 18.05.2021	

<sup>207</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142



**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 18.05.2021.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al mantenimento e potenziamento dell'attività ricreativa-culturale di importanza internazionale, centro culturale Santa Maddalena Foundation.

L'intervento prevede nell'area F8 l'ampliamento dell'attività esistente per ulteriori 400 mq di SE con le seguenti funzioni: uffici, cucina e sala pranzo per gli ospiti, biblioteca, archivio e sala per incontri e riunioni. La nuova volumetria dovrà avere una altezza di 3,5 ml per il piano fuori terra e n.2 piani semi-interrati.

Nell'area E4 valgono gli interventi ammessi dalle NTA per le zone E4.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Eventuali aree a parcheggio dovranno essere mantenute prevalentemente permeabili utilizzando materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Dovrà essere conservato l'assetto geo-morfologico caratterizzante l'ambito territoriale, tutelando l'assetto delle sistemazioni agrarie delle aree dei "pianalti", mantenendo le percorribilità del territorio.

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;

---

**CONVENZIONE** La stipula della convenzione regolerà la fruizione del complesso vista l'attività svolta e da svolgere.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- Realizzazione di impianto per il trattamento dei reflui.
- 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 finalizzati al corretto inserimento nel contesto paesaggistico della collina.
- 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 della montagna.
- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree nel rispetto degli eventuali elementi caratterizzanti l'area (terrazzamenti e ciglionamenti) e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante della collina.
- 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**

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:

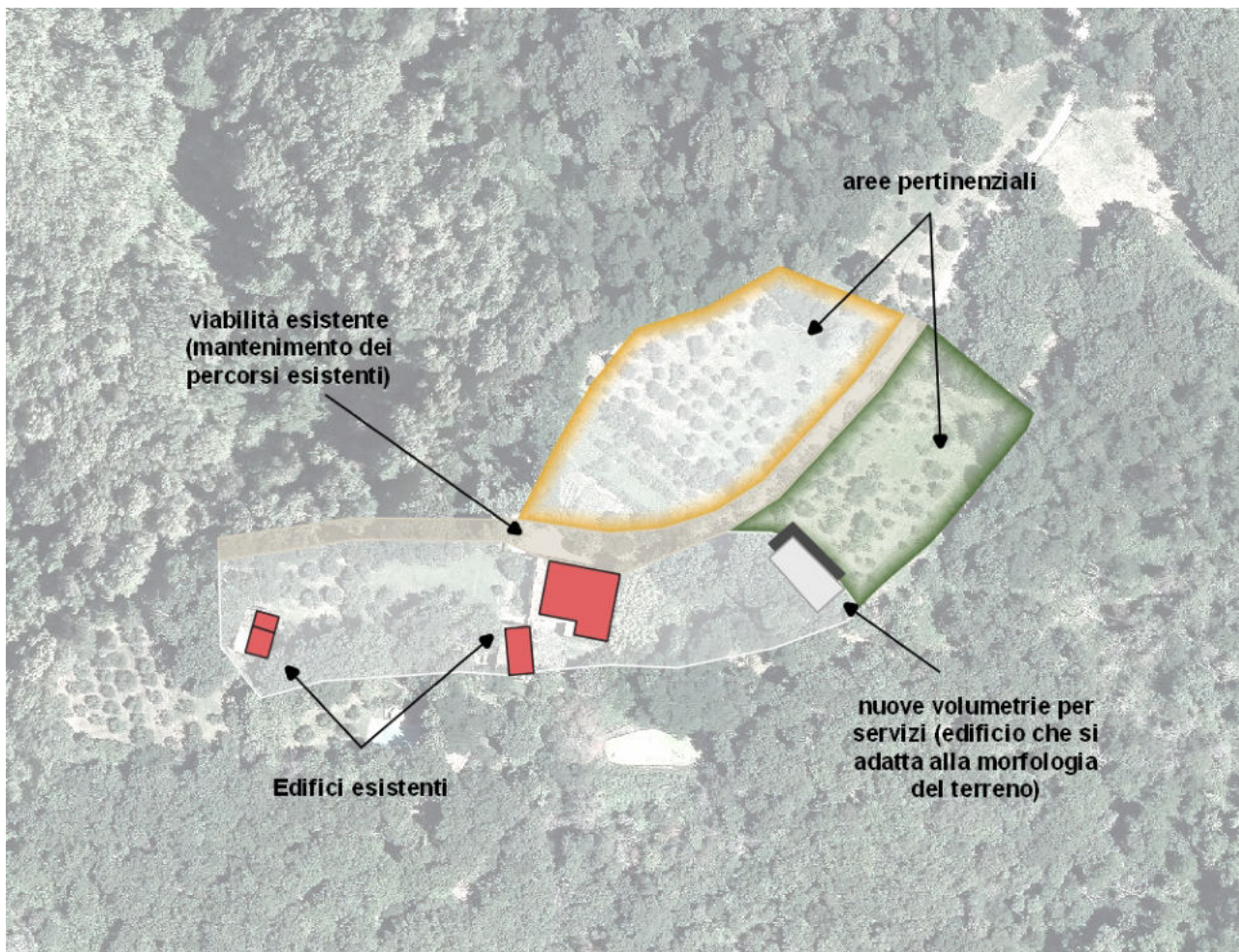
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.  
Capo III – Aree tutelate per legge:  
Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)
-



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



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

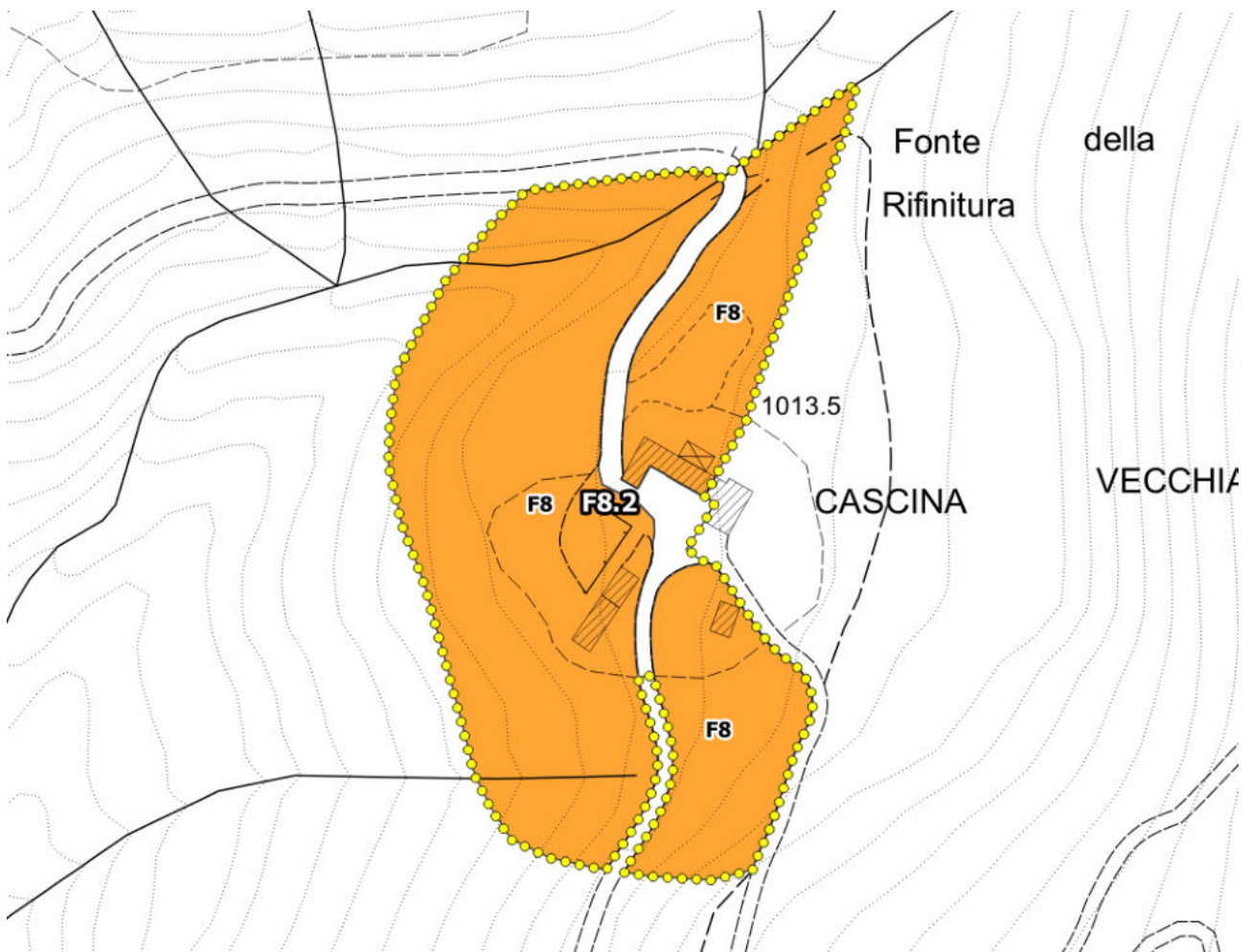


**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

**UTOE 1**

Tav. 1 Nord - Disciplina del territorio Rurale

**F8.2** Loc. Cascina Vecchia, circolo A.N.S.P.I.<sup>208</sup>



Scala 1:3.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	41.420 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE ESISTENTE</b>	1.340 mq circa
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE PROGETTO</b>	500 mq per servizi annessi all'attività
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Servizi di interesse territoriale, centro vacanze per minori con attività sportive e di volontariato senza scopo di lucro
Conferenza di copianificazione con verbale del 18.05.2021	

<sup>208</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 18.05.2021.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al mantenimento e potenziamento dell'attività circolo A.N.S.P.I., dotandolo di spazi necessari a svolgere le funzioni ad esso collegate.

L'intervento prevede nell'area F8 l'ampliamento dell'attività esistente per ulteriori 500 mq di SE con le seguenti funzioni: strutture di accoglienza, sala ricreativa e culturale, servizi igienici e spogliatoi, nonché di tutte le strutture di adeguamento alle normative vigenti in materia igienico sanitaria e standards funzionali alle attività esistenti. La nuova volumetria dovrà avere una altezza di 7,0 ml.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Gli interventi previsti siano integrati con l'ambiente e il contesto paesaggistico circostante, salvaguardando le piantumazioni esistenti, riducendo al minimo i movimenti di terra e l'impermeabilizzazione dei suoli.

Recupero e adeguamento delle volumetrie fatiscenti e degradate, con l'obiettivo di riqualificare complessivamente l'area di intervento, visto il contesto paesaggistico nella quale è inserita.

Dovranno essere mantenute altezze moderate dei volumi (7,00 ml - due piani fuori terra), in modo da garantire il corretto inserimento dei volumi rispetto alle visuali paesaggistiche da e verso il complesso di Vallombrosa.

Gli interventi dovranno essere realizzati in aree prive di vegetazione boschiva, utilizzando materiali adeguati al contesto e salvaguardando la tipologia edilizia esistente. Tali interventi dovranno costituire tra loro un corretto inserimento nel contesto, rendendo la percezione di un intervento unitario.

Eventuali aree a parcheggio dovranno essere mantenute prevalentemente permeabili utilizzando materiali ecompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

L'intervento dovrà evitare l'interruzione dei percorsi di rete e escursionistici.

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;

---

**CONVENZIONE** La stipula della convenzione regolerà la fruizione del complesso vista l'attività svolta e

---

da svolgere.

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- Realizzazione di impianto per il trattamento dei reflui.
- Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui.
- Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito finalizzati al corretto inserimento nel contesto paesaggistico della montagna.
- 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 della montagna.
- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree nel rispetto degli eventuali elementi caratterizzanti l'area (aree boscate) e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante della montagna.
- 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**

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. 27/11/1952, G.U. 3/1953 – Zona panoramica Saltino-Vallombrosa  
D.M. 26/04/1967, G.U. 152/1973 – Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:  
Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)



Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:4.000

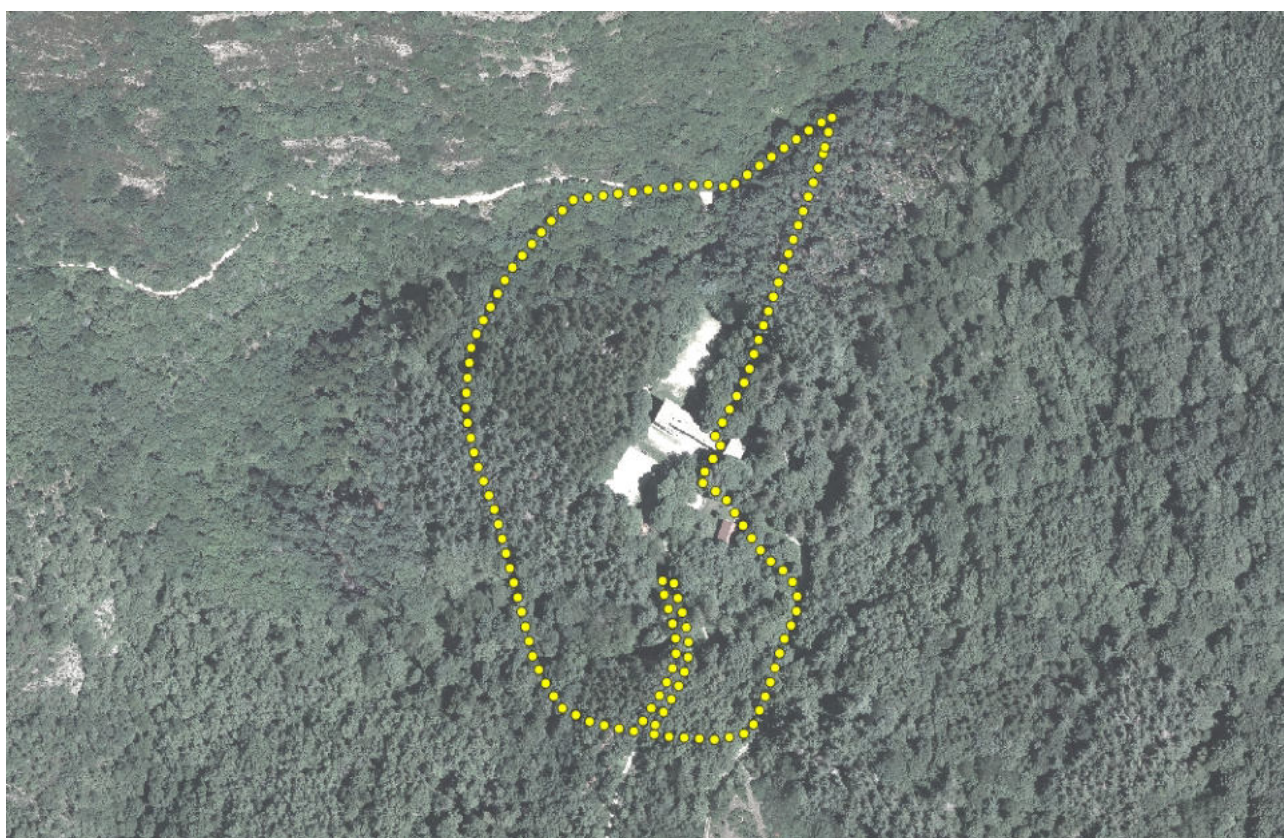
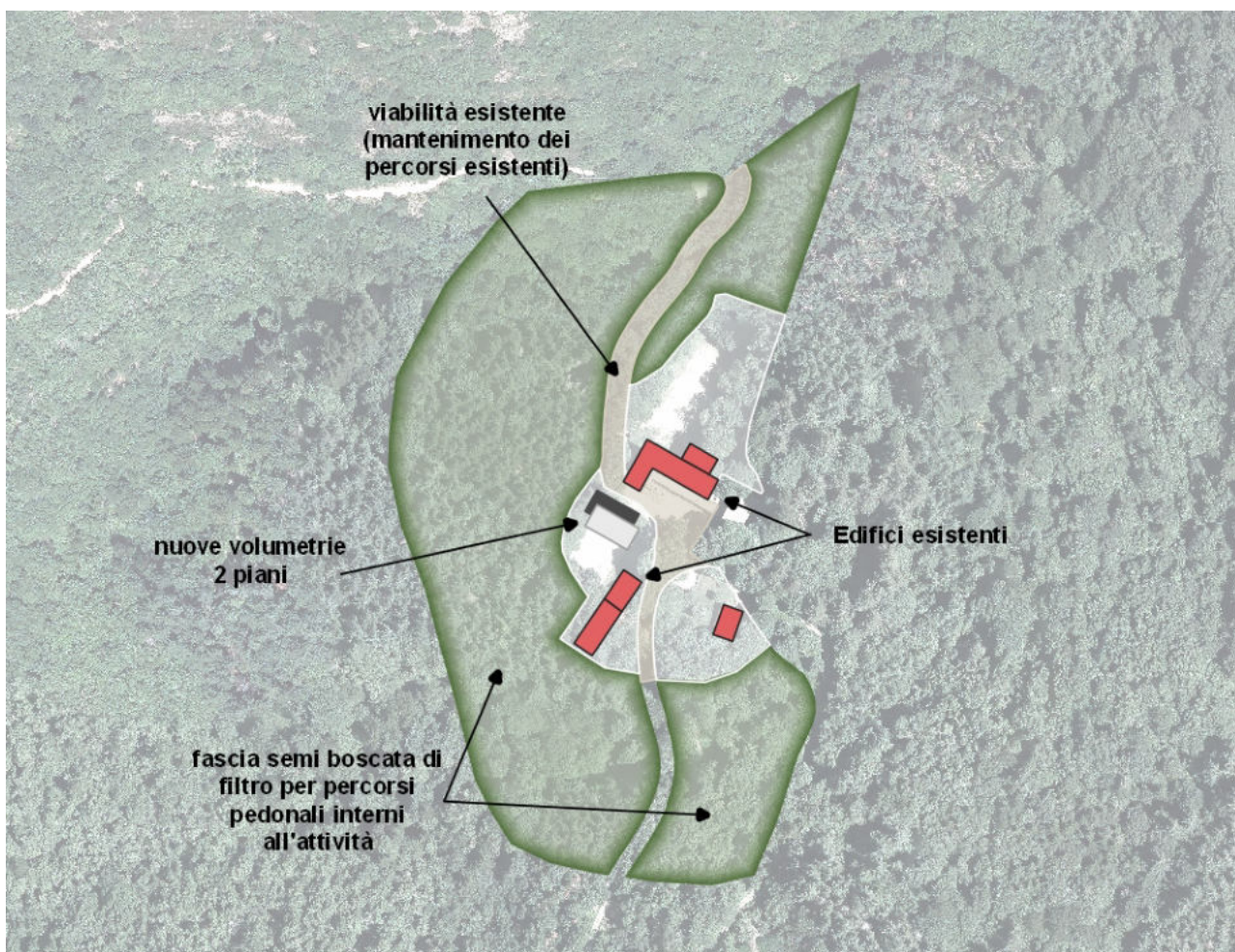


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:4.000



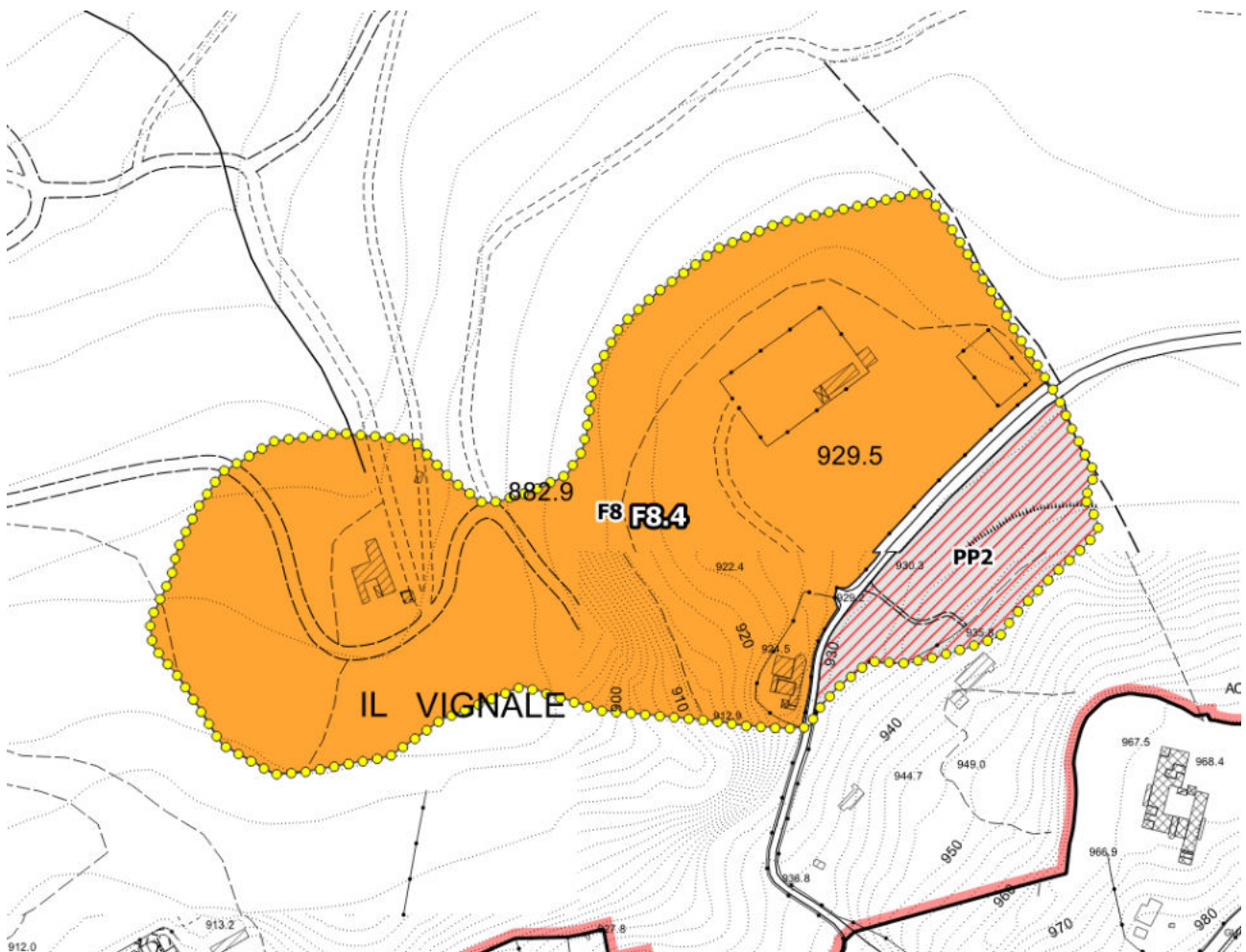


**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

**UTOE 1**

Tav. 1 Nord - Disciplina del territorio Rurale

**F8.4 Loc. Saltino – Il Vignale**<sup>209</sup>



Scala 1:4.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	95.519 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE ESISTENTE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il Vignale: 660 mq circa</li> <li>• Baita: 504 mq circa</li> <li>• Ex stalla: 217 mq circa</li> </ul>
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE PROGETTO</b>	Ampliamento della SE esistente del 25%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	Pari all'esistente
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Turistico-ricettivo
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	10.000 mq, da approfondire in fase di convenzione
Conferenza di copianificazione con verbale del 18.05.2021	

<sup>209</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.114

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 18.05.2021.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'area de Il Vignale, recuperando il patrimonio edilizio esistente ai fini turistico.ricettivi.

L'intervento prevede il recupero dei fabbricati esistenti con possibilità di ampliamento del 25% della SE esistente, mantenendo altezza del fronte massima pari all'esistente. E' ammesso la demolizione e ricostruzione dei volumi fatiscenti "ex stalle" con contestuale ampliamento del 25% della SE esistente.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Gli interventi previsti siano integrati con l'ambiente e il contesto paesaggistico circostante, salvaguardando le piantumazioni esistenti, riducendo al minimo i movimenti di terra e l'impermeabilizzazione dei suoli.

Il recupero delle volumetrie esistenti dovrà avvenire rispettando i caratteri storico-tipologici testimoniali, utilizzando materiali adeguati al contesto.

Recupero e adeguamento delle volumetrie fatiscenti e degradate, con l'obiettivo di riqualificare complessivamente l'area di intervento, visto il contesto paesaggistico nella quale è inserita.

Dovranno essere mantenute altezze moderate dei volumi, che non potranno superare quelle esistenti, in modo da garantire il corretto inserimento dei volumi rispetto alle visuali paesaggistiche da e verso il complesso di Vallombrosa.

L'area a parcheggio dovrà essere realizzata con tecniche di ingegneria ambientale, prediligendo materiali ecocompatibili e mantenendo il suolo prevalentemente permeabile, utilizzando anche piantumazioni e essenze autoctone.

L'intervento dovrà evitare l'interruzione dei percorsi di rete e escursionistici.

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;

---

**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:

- Sistemazione dell'area attualmente adibita alla sosta, per realizzazione di parcheggio pubblico (PP2).

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 all'art. 13 e 42.1.2 delle NTA.

---

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- Realizzazione di impianto per il trattamento dei reflui.
  - 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 finalizzati al corretto inserimento nel contesto paesaggistico della montagna.
  - 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 della montagna.
  - Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree nel rispetto degli eventuali elementi caratterizzanti l'area (aree boscate) e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante della montagna.
  - 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**

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. 27/11/1952, G.U. 3/1953 – Zona panoramica Saltino-Vallombrosa  
D.M. 26/04/1967, G.U. 152/1973 – Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa
  - Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:  
Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)
-



Beni paesaggistici (estratto Tavola Vincoli Sovraordinati) - Scala 1:4.000

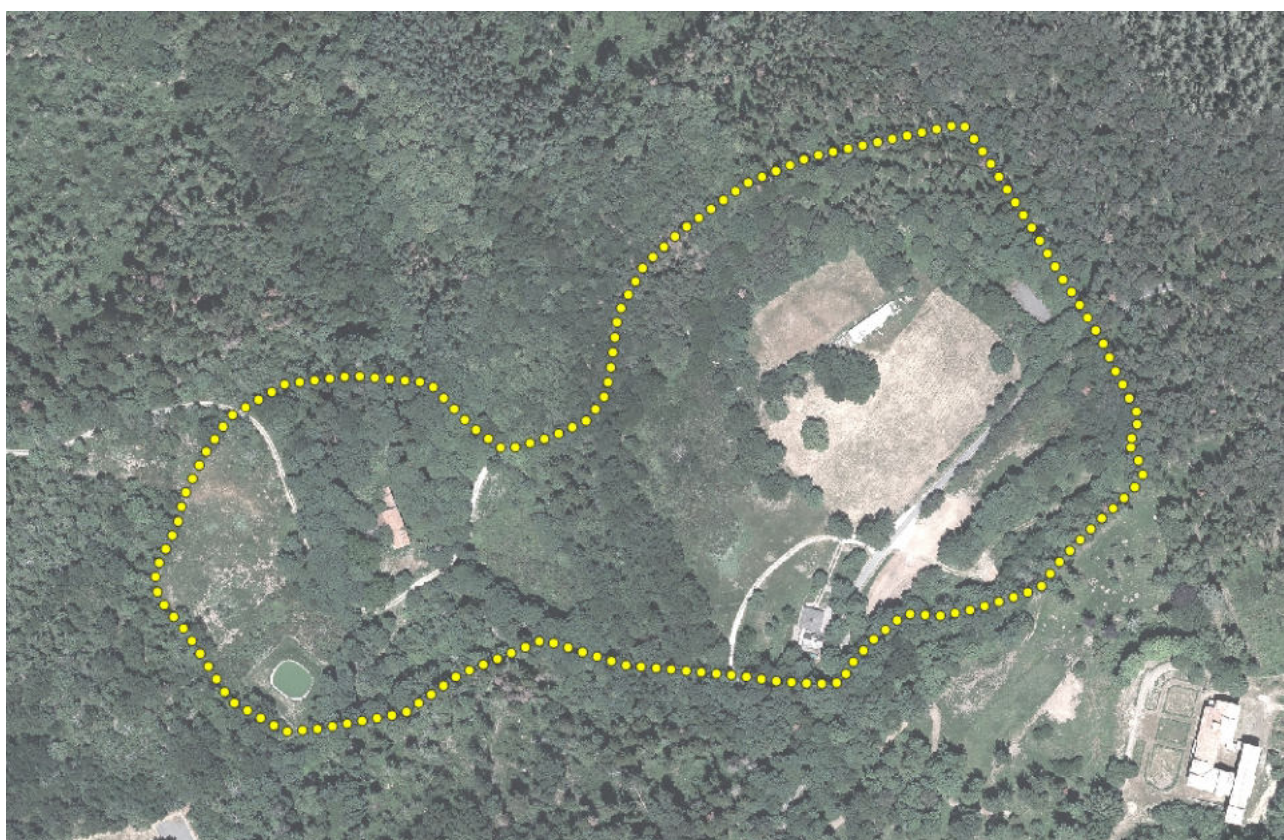
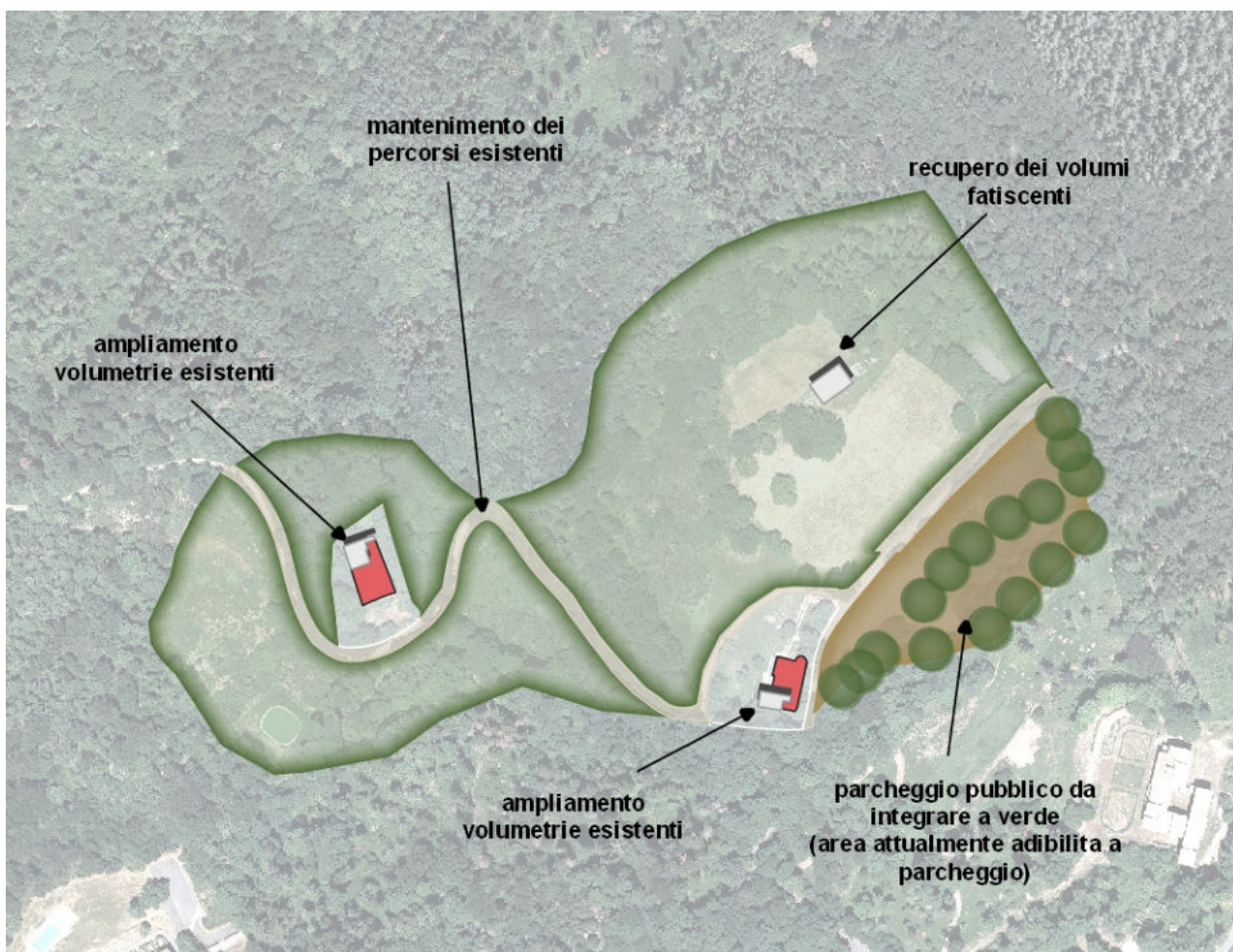


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:4.000

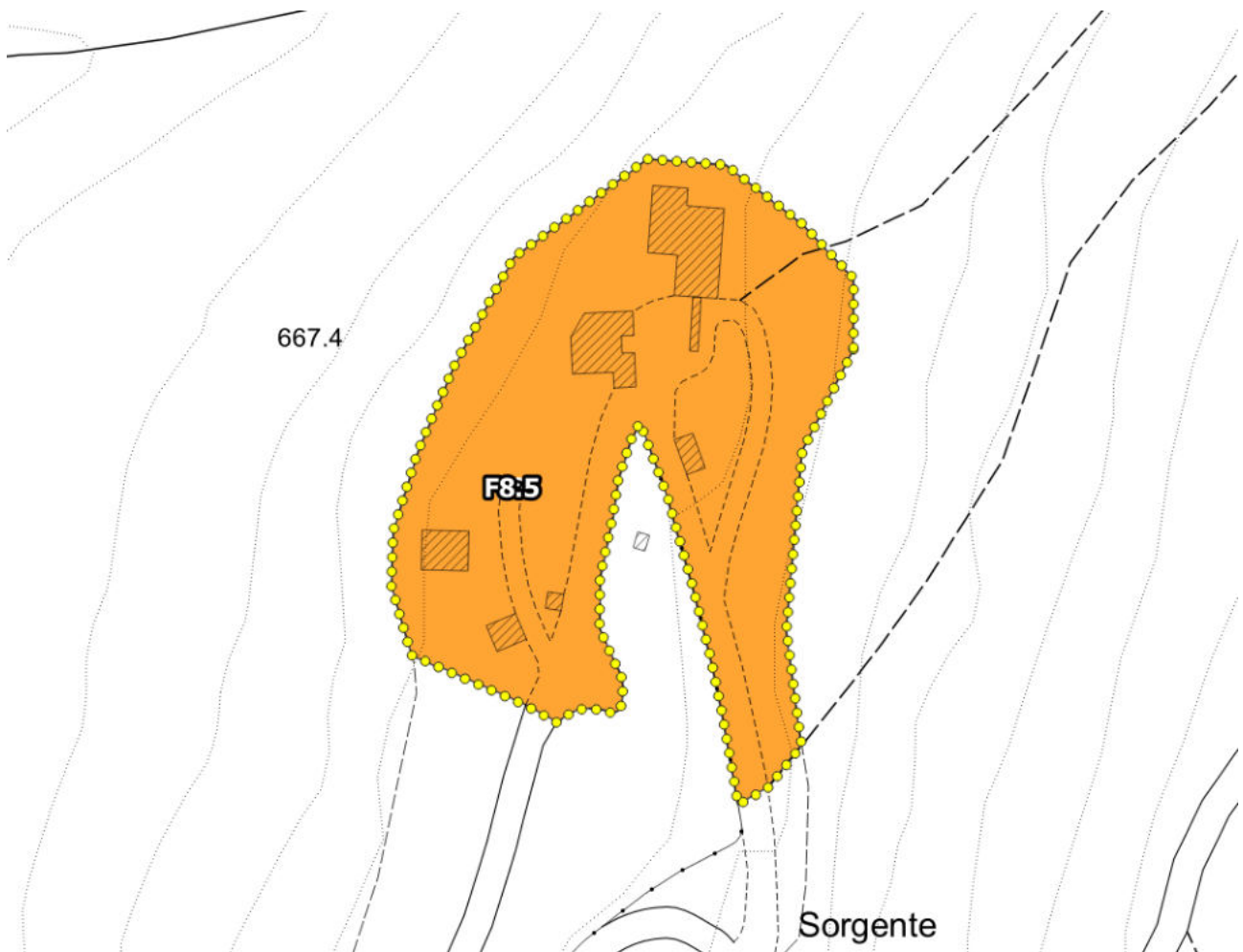


**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

**UTOE 1**

Tav. 1 Nord - Disciplina del territorio Rurale

**F8.5 Ex-ristorante Stroncapane Loc. I Piani <sup>210</sup>**



Scala 1:2.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	13.310 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE ESISTENTE</b>	794 mq circa
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE PROGETTO</b>	Ampliamento del 30% della SE esistente
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	Pari all'esistente
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Servizi di interesse territoriale, area di interesse religioso
Conferenza di copianificazione con verbale del 18.05.2021	

<sup>210</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.153

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 18.05.2021.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'area, recuperando le volumetrie esistenti con cambio di destinazione d'uso per lo svolgimento di attività religiose.

L'intervento prevede nell'area F8 l'ampliamento dei volumi esistenti del 30% della SE esistente, con mantenimento dell'altezza del fronte HF massima pari all'esistente.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Gli interventi previsti siano integrati con l'ambiente e il contesto paesaggistico circostante, salvaguardando le piantumazioni esistenti, riducendo al minimo i movimenti di terra e l'impermeabilizzazione dei suoli.

L'ampliamento delle volumetrie esistenti dovrà avvenire rispettando i caratteri storico-tipologici testimoniali, utilizzando materiali adeguati al contesto.

Recupero e adeguamento delle volumetrie fatiscenti e degradate, con l'obiettivo di riqualificare complessivamente l'area di intervento, visto il contesto paesaggistico nella quale è inserita.

Dovranno essere mantenute altezze moderate dei volumi (pari all'esistente), in modo da garantire il corretto inserimento dei volumi rispetto alle visuali paesaggistiche da e verso il complesso di Vallombrosa.

Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aree prive di vegetazione boschiva, utilizzando materiali adeguati al contesto e salvaguardando la tipologia edilizia esistente. Tali interventi dovranno costituire tra loro un corretto inserimento nel contesto, rendendo la percezione di un intervento unitario.

Eventuali aree a parcheggio dovranno essere mantenute prevalentemente permeabili utilizzando materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

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;

---

**CONVENZIONE** La stipula della convenzione regolerà la fruizione del complesso vista l'attività svolta e da svolgere.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI**

- Realizzazione di impianto per il trattamento dei reflui.
- Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati

---



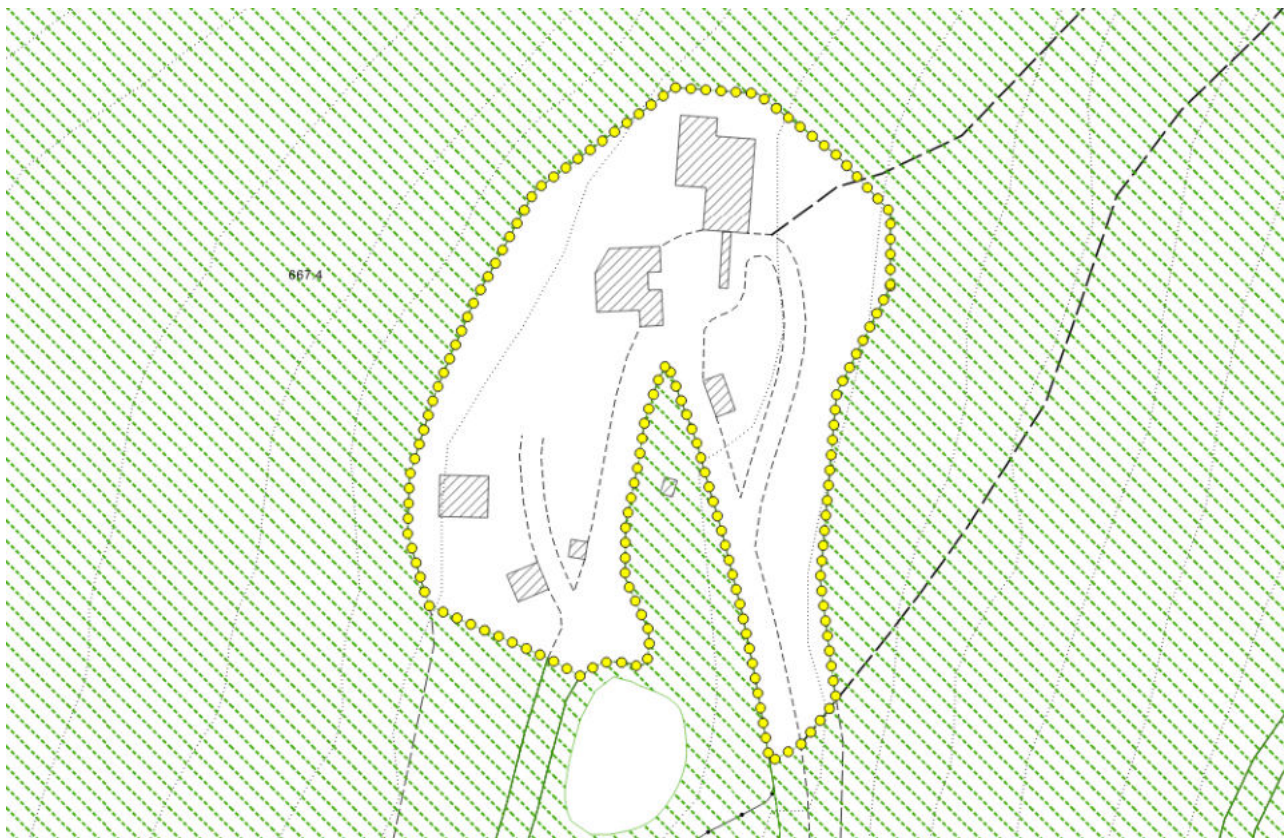
**AMBIENTALI**

- ad usi irrigui (giardini privati, orti, ecc.).
- Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito finalizzati al corretto inserimento nel contesto paesaggistico della montagna.
  - 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 della montagna.
  - Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree nel rispetto degli eventuali elementi caratterizzanti l'area (aree boscate) e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante della montagna.
  - 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**

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:

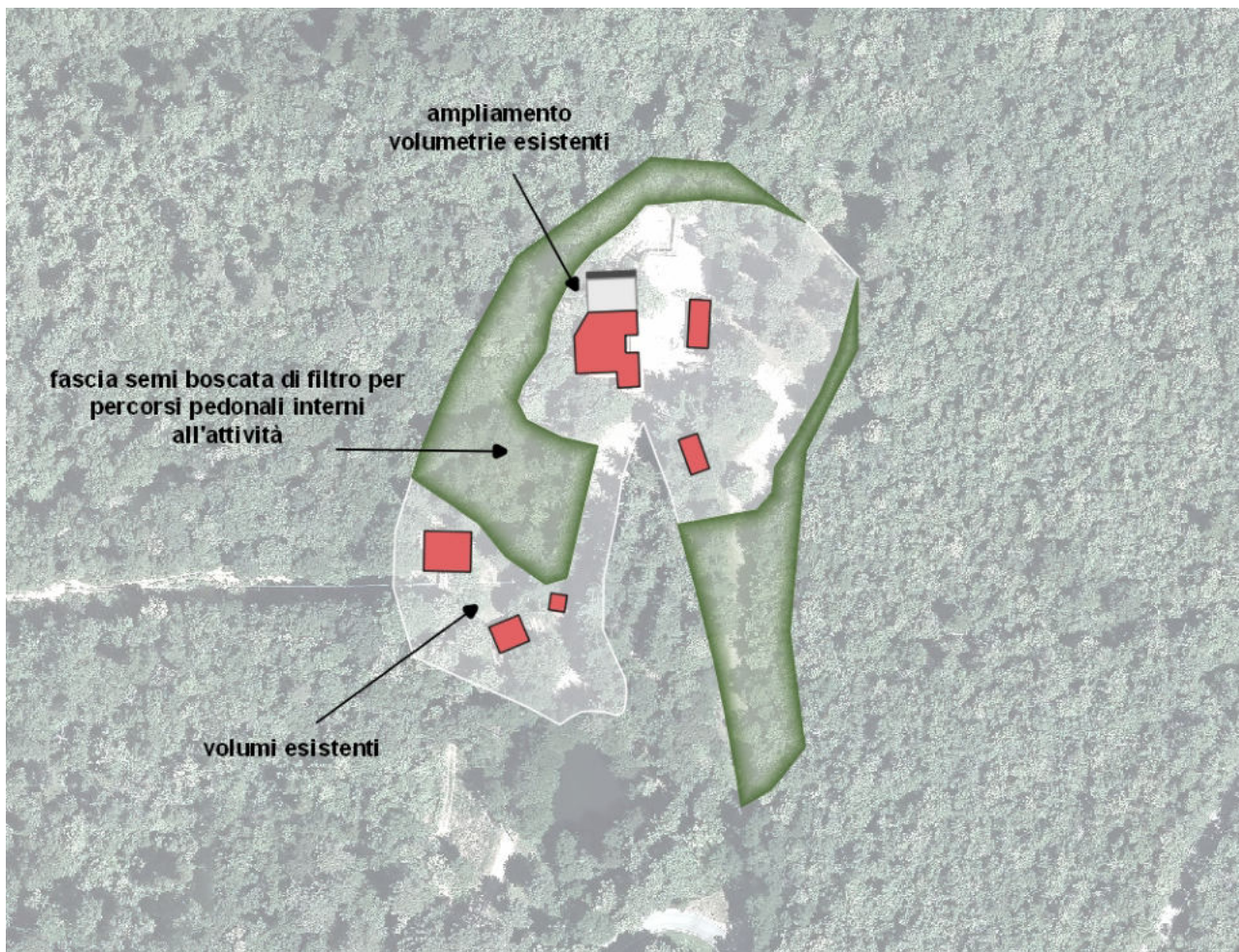
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: D.M. 26/04/1967, G.U. 152/1973 – Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa



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



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

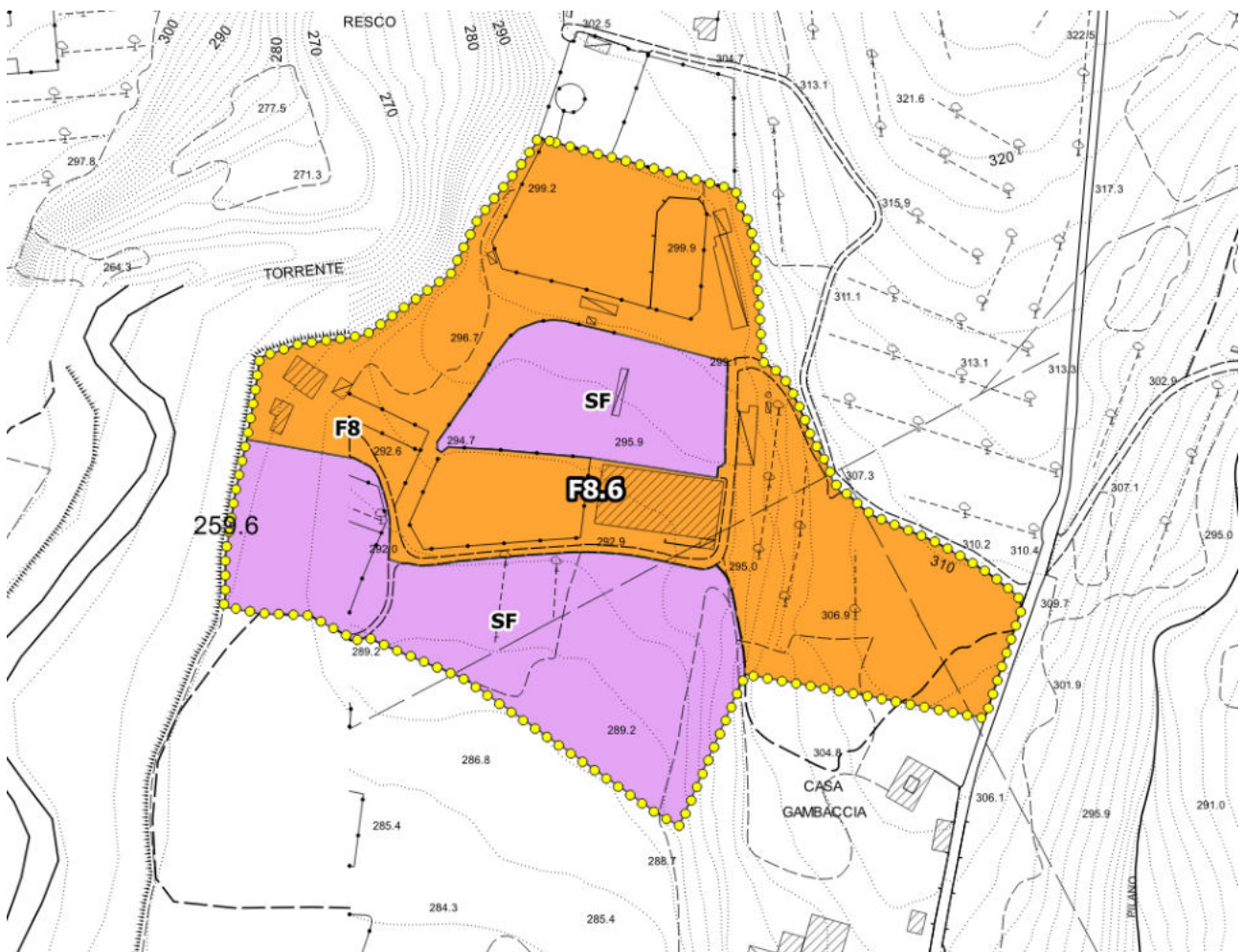


**N.B.** Lo schema riportato è stato prodotto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

**UTOE 2**

Tav. 1 Sud - Disciplina del territorio Rurale

**T2 F8.6 Maneggio San Giovenale <sup>211</sup>**



Scala 1:3.000

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	49.597 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	20.540 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE ESISTENTE</b>	2.419,38 mq circa
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE PROGETTO</b>	Ampliamento del 50% della SE esistente
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	Pari all'esistente
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Maneggio
Conferenza di copianificazione con verbale del 18.05.2021	

<sup>211</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.142 e 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.

L'intervento è stato oggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 18.05.2021.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione e potenziamento dell'attività di maneggio esistente, prevedendo nuove attrezzature di servizio all'attività esistente.

L'intervento prevede nell'area SF l'ampliamento dei volumi esistenti del 50% della SE esistente, con mantenimento dell'altezza del fronte HF massima pari all'esistente, anche in corpi di fabbrica indipendenti.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Gli interventi previsti siano integrati con l'ambiente e il contesto paesaggistico circostante, salvaguardando le piantumazioni esistenti, riducendo al minimo i movimenti di terra e l'impermeabilizzazione dei suoli.

L'ampliamento delle volumetrie esistenti dovrà avvenire rispettando i caratteri storico-tipologici testimoniali, utilizzando materiali adeguati al contesto.

Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aree prive di vegetazione boschiva, utilizzando materiali adeguati al contesto e salvaguardando la tipologia edilizia esistente. Tali interventi dovranno costituire tra loro un corretto inserimento nel contesto, rendendo la percezione di un intervento unitario.

Eventuali aree a parcheggio dovranno essere mantenute prevalentemente permeabili utilizzando materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

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;

---

**CONVENZIONE** La stipula della convenzione regolerà la fruizione del complesso vista l'attività svolta e da svolgere.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- Realizzazione di impianto per il trattamento dei reflui.
- 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 finalizzati al corretto inserimento nel contesto paesaggistico della montagna.
- 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 della collina terrazzata.
- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree nel rispetto degli eventuali elementi naturali caratterizzanti l'area e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante della collina terrazzata.
- 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** 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. 08/06/1977, G.U. 174/1977 – Zona dell'area di San Giovenale
  - Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge: 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

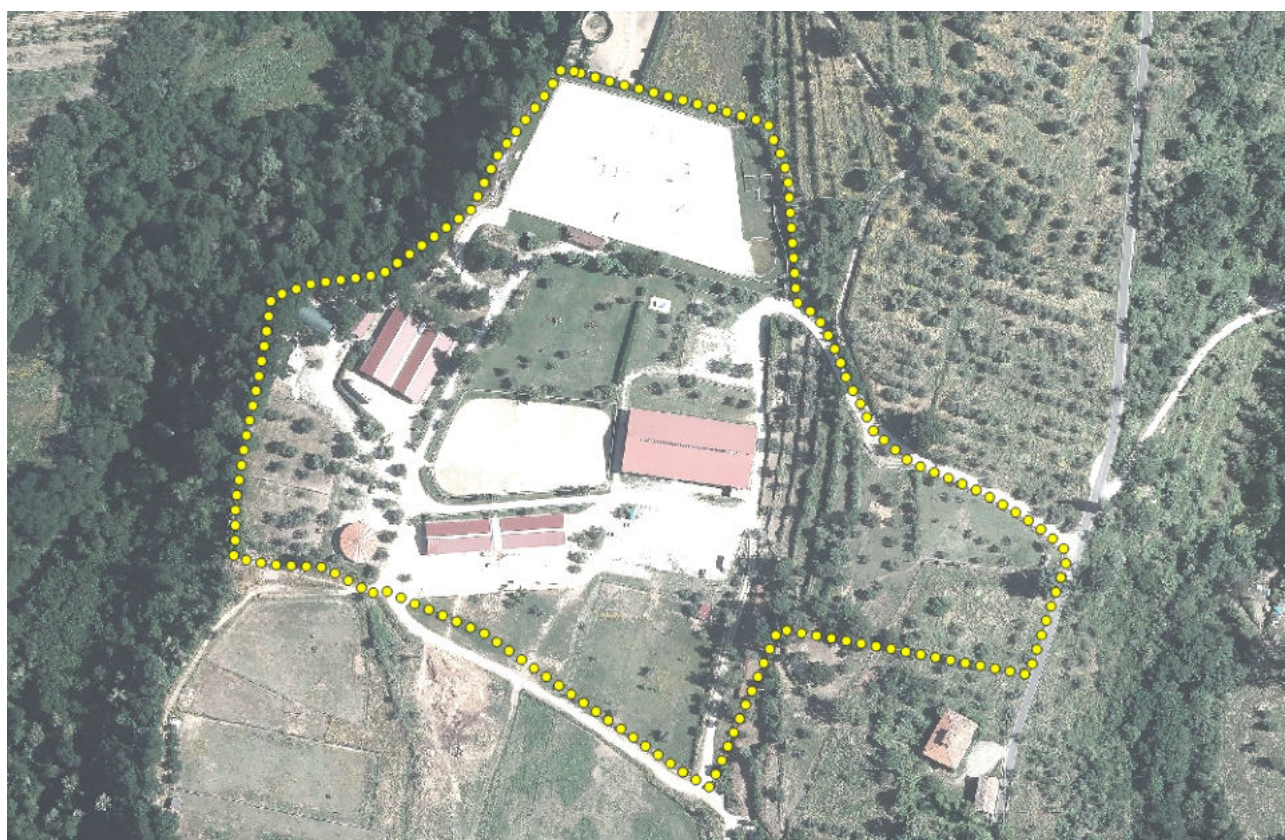
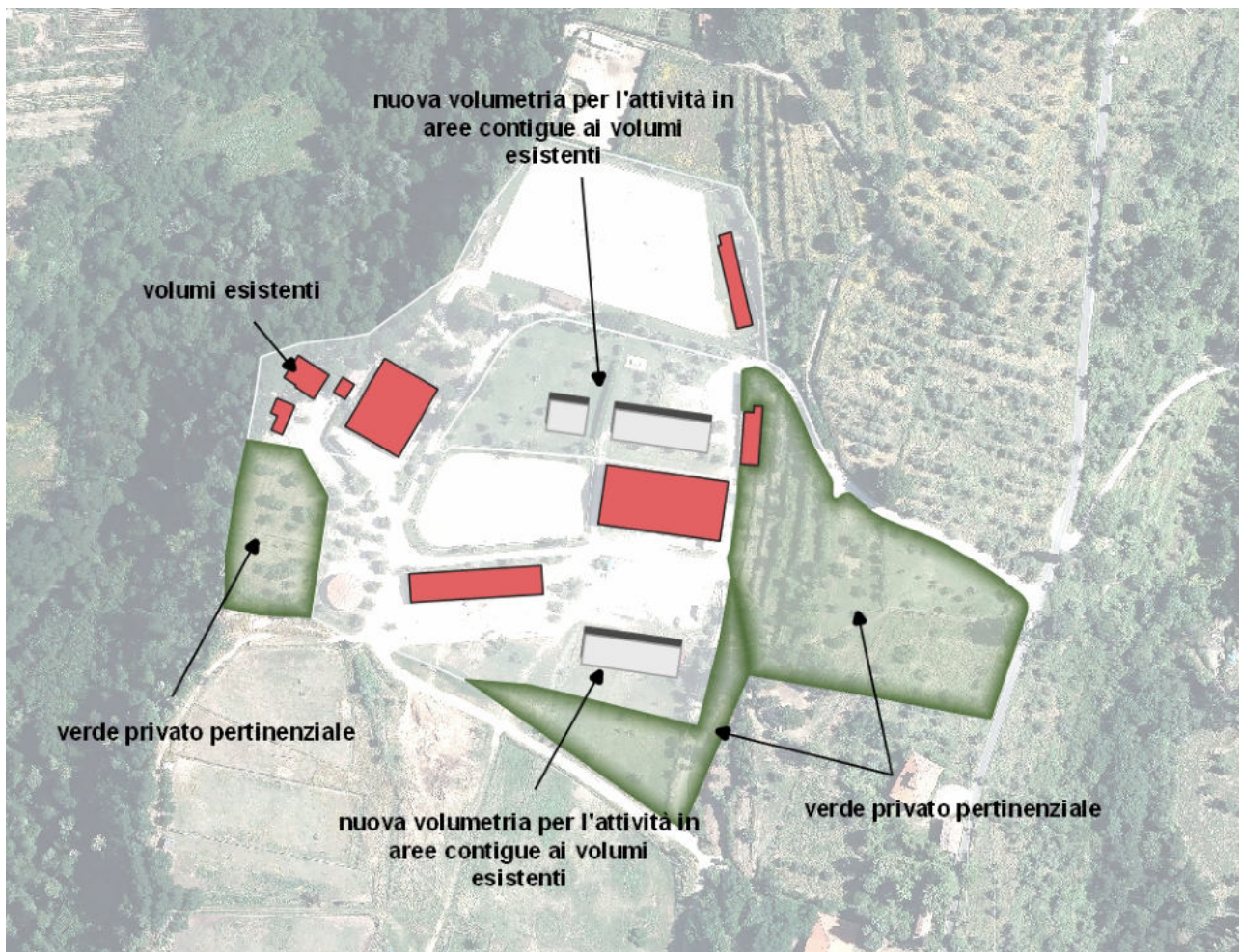


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:3.000



**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.