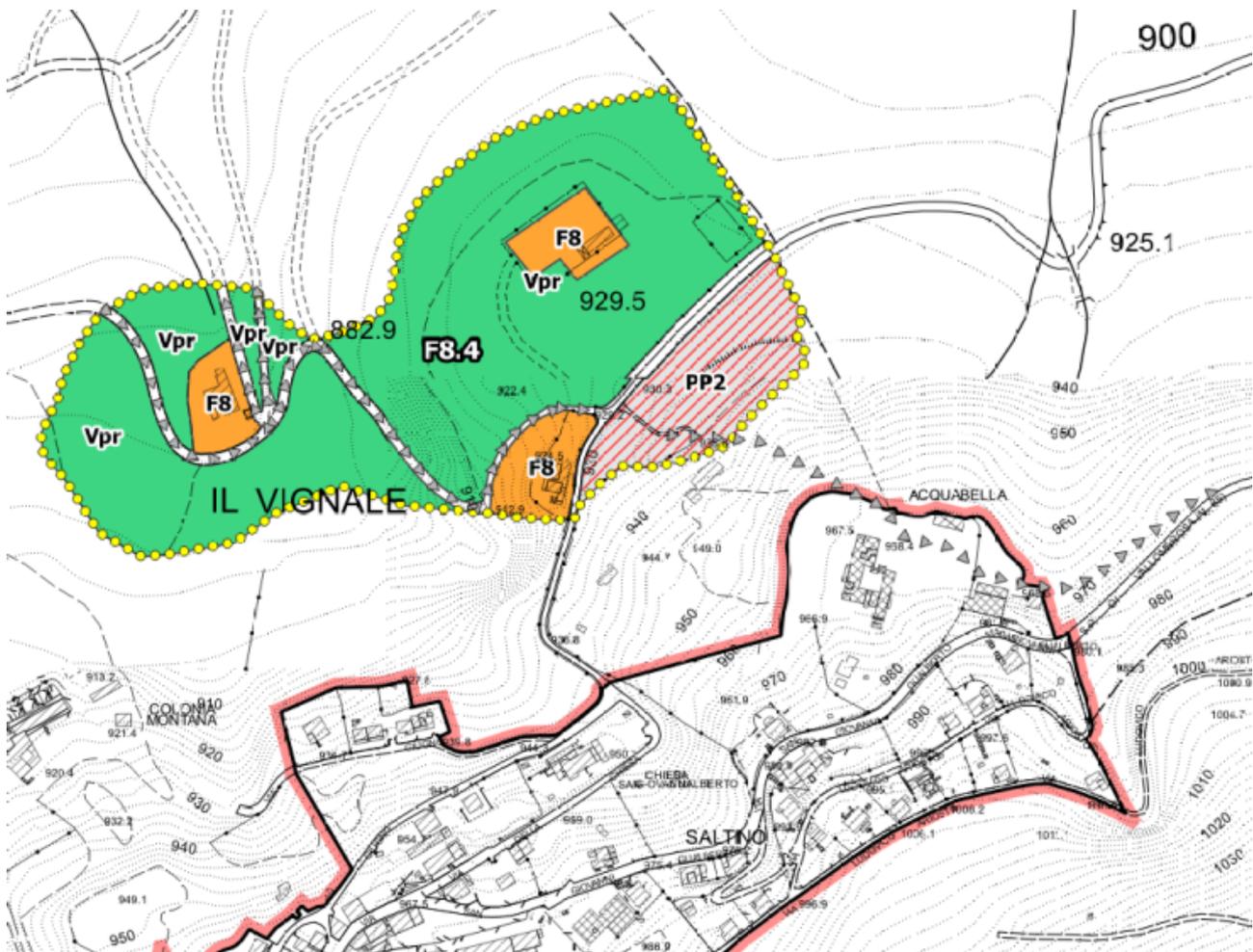


UTOE 1

Tav. 1 Nord - Disciplina del territorio Rurale

F8.4 Loc. Saltino – Il Vignale



Scala 1:5.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	95.519 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICATA ESISTENTE	<ul style="list-style-type: none"> • Il Vignale: 660 mq circa • Baita: 504 mq circa • Ex stalla: 217 mq circa
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE PROGETTO	Ampliamento della SE esistente del 25%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	Pari all'esistente
DESTINAZIONE D'USO	Turistico-ricettivo
OPERE PUBBLICHE	
 PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO	10.000 mq, da approfondire in fase di convenzione
Conferenza di copianificazione con verbale del 18.05.2021	

Piano Operativo

Comune di Reggello (Città Metropolitana di Firenze)

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 F8 – Superficie per servizi	 Percorso ciclo-pedonale
 Verde privato (Vpr)	



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



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

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 nelle zone F8 con possibilità di ampliamento del 25% della SE esistente, mantenendo altezza del fronte massima pari all'esistente. E' ammesso la demolizione e ricostruzione degli edifici fatiscenti "ex stalle" con contestuale ampliamento del 25% della SE esistente.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI Recupero e adeguamento degli edifici fatiscenti e degradati, 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.

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 degli edifici esistenti dovrà avvenire rispettando i caratteri storico-tipologici testimoniali, utilizzando materiali adeguati al contesto.

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, recuperando quelli esistenti interni al comparto.

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).
- Dovrà essere previsto un percorso pedonale di collegamento tra il parcheggio pubblico di progetto e la località di Saltino, da cui proseguire all'abbazia di Vallombrosa, di dimensioni congrue e di agevole percorrenza, preservando comunque i pregi naturali dell'area. L'effettivo tracciato del percorso dovrà essere valutato al momento della 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.

**PRESCRIZIONI
PIT-PPR**

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.
Capo 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

Il recupero dei fabbricati fatiscenti e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.4 della Disciplina del D.M. 26/04/1967, G.U. 152/1973 e del D.M. 27/11/1952, G.U. 3/1953, garantendo la compatibilità tra tipi edilizi rispetto al tessuto esistente della località Saltino.

- 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)

Non dovrà essere compromessa la vegetazione boschiva esistente, integrando la vegetazione esistente al fine di qualificarne i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **12.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.
