

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

ID 1 Loc. Tosi – Via B. Berenson



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	1.315 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Pari all'esistente
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	Pari all'esistente, e comunque non superiore al 50%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	4,5 ml lungo via B.Bereson
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 Area accentrato edificato	 Allineamento fronti
	 Accessi carrabili e/o pedonali



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



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

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 i fabbricati 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 dei fabbricati 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.Berenson. 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 dei fabbricati esistenti interne al comparto. Tali volumetrie potranno essere ricostruire all'interno dei comparti di atterraggio con le modalità previste in detti comparti.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI È ammessa la demolizione dei fabbricati 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.

Il recupero in loco dei fabbricati dovrà avvenire nell'apposita area indicata come **Area accentramento edificato**, il più possibile a ridosso del margine sud del comparto, in linea e continuità con il tessuto edilizio esistente, al fine di mantenere inalterato il disegno del tessuto storico della località.

Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

Nel caso della demolizione dei fabbricati esistenti per acquisizione del credito edilizio, dovrà essere ceduta l'intera area del comparto alla Pubblica Amministrazione al fine di realizzare nuovi servizi pubblici e centralità urbane (spazi pubblici).

INDICAZIONI PROGETTUALI L'**allineamento** dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente parallelo a Via B. Berenson, costituendo così un medesimo disegno urbano con il tessuto insediativo esistente.

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle

viabilità esistenti.

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.

**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. 26/04/1967, G.U. 152/1973 – Zona del Pratomagno con l'Abbazia di Vallombrosa

Il recupero degli edifici in loco dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.4 della Disciplina del D.M. 26/04/1967, G.U. 152/1973, garantendo la compatibilità tra tipi edilizi e la conservazione degli elementi più significativi della tipologia edilizia storica presente nella località. Dovrà inoltre essere tutelato lo skyline del tessuto storicizzato, non interferendo negativamente con le visuali panoramiche, in accordo al punto 4.c.1 della disciplina del bene paesaggistico.
